

## WISSEN SIE

WELCHE ZUSATZLEISTUNGEN  
INDIZIEN FÜR EINE GEWERBLICHKEIT  
DARSTELLEN KÖNNEN ?

Zusatzleistungen können unter anderem Orte und Räume für die Gemeinschaft, wie z.B. Sauna, Solarien, Fitnessgeräte, Waschküchen oder die Bereithaltung und Pflege eines Gartens für den Aufenthalt der Gäste und zur sportlichen Aktivität sein. Die reine Bereitstellung dieser Geräte oder Anlagen allerdings reicht noch nicht aus um Gewerblichkeit zu unterstellen. Vielmehr bedarf es einem nicht unerheblichen und regelmäßigem Personalaufwand, da nur so eine unternehmerische Organisation erforderlich ist.

Die Grenzen zur Gewerblichkeit sind fließend. Natürlich darf sich ein Vermieter um seine Feriengäste kümmern, Ihnen touristische Hinweise geben und bei Fragen zur Seite stehen. Es ist lediglich darauf zu achten, dass die Summe der erbrachten Zusatzleistungen nicht ein derartiges Eigengewicht erlangen, dass die Betätigung insgesamt als gewerblich einzustufen ist - ähnlich einem Hotelbetrieb.

## FAZIT:

Es gibt verschiedene Einkunftsarten bei Vermietung von Ferienwohnungen. Diese können im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe oder Vermietung und Verpachtung erfolgen. Die richtige Beurteilung der passenden Einkunftsart sollte gewissenhaft geprüft werden, da sich hieraus unterschiedliche ertragssteuerliche Auswirkungen ergeben.

Wir empfehlen und raten daher dringend, noch vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen oder Erweiterungen des Angebots der bereits bestehenden Vermietung von Ferienwohnungen die gesamte Konzeption mit einem steuerlichen Berater zu erörtern, um die für Sie günstigste Variante zu erarbeiten. Scheuen Sie sich nicht, Ihre Absichten und Vorstellungen von unseren Fachleuten prüfen zu lassen und gemeinsam nach passenden Gestaltungsmöglichkeiten Ausschau zu halten.

Gegebenenfalls bieten sich Ihnen auch ganz neue Wege unter Einbeziehung der Ehepartner oder Kinder an, um eventuell einkommensteuerliche Vorteile mit den umsatzsteuerlichen Vorteilen zu verknüpfen. Hierbei spielen dann allerdings noch weitere Aspekte (u.a. Sozialversicherungsfragen oder ähnliches) eine wichtige Rolle.

**Wer die Pflicht hat, Steuern zu zahlen,  
hat auch das Recht, Steuern zu sparen.**

(Helmut Schmidt, ehemaliger dt. Bundeskanzler)

---

Sprechen Sie uns an.

Wir helfen Ihnen gern weiter.

---



**Michael Pfaff**  
Steuerberatung

Gärtnerstraße 2  
77977 Rust

Telefon: 07822 – 8 612 450

Fax: 07822 – 8 612 455

E-Mail: rust@woehrle-pfaff.com

## Die Ferienwohnung aus steuerlicher Sicht



Die steuerliche Beurteilung der Vermietung von Ferienwohnungen gewinnt immer mehr an Bedeutung.

Dabei steht die steuerliche Abgrenzung Ihrer Ferienwohnung im Mittelpunkt. Sowohl durch das Internet als auch durch andere Recherchen wird der Fiskus hier aufmerksam.

## HABEN SIE

BEI DER VERMIETUNG IHRER FERIEN-  
WOHNUNG DIE VERSCHIEDENEN  
ASPEKTE DER STEUERLICHEN  
GESTALTUNG BEDACHT ?

## WISSEN SIE

WELCHE EINKUNFTSART SIE MIT DER VERMIETUNG IHRER FERIENWOHNUNG ERZIELEN ?

Um einen erhofften Einkommenszuwachs nicht durch unvorhergesehene Steuernachteile wieder zu kompensieren, möchten wir Ihnen die komplexe Problematik der Vermietung von Ferienwohnungen hier kurz skizzieren.

Vorrangig muss geklärt werden, zu welcher der drei verschiedenen einkommensteuerlichen Einkunftsarten die Vermietung Ihrer Ferienwohnung zuzuordnen ist.



### ◆ Land- und Forstwirtschaft

Gehören die Zimmer bzw. Gebäudeteile zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, handelt es sich um Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft.

### ◆ Gewerbebetrieb

Die Finanzverwaltung stuft Vermietungen von Betten und Ferienwohnungen dann als gewerblich ein, wenn:

- vier oder mehr Zimmer;
- sechs oder mehr Betten zur Unterbringung von Fremden bereitgehalten werden;
- weniger als vier Zimmer oder weniger als sechs Betten bereitgehalten werden, aber außer dem Frühstück mindestens noch eine Hauptmahlzeit gewährt wird.

### ◆ Vermietung und Verpachtung

Wenn keine der oben aufgeführten Tatsachen zutrifft, handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

## KENNEN SIE

DEREN STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN ?

### STEUERLICHE BEHANDLUNG

von Einkünften aus Gewerbebetrieb

#### ⇒ Einkommensteuer

Die Wohnungen sind zwingend notwendiges Betriebsvermögen. Eine spätere Veräußerung oder Entnahme in das Privatvermögen erfolgt nur mit Gewinnauswirkung.

#### ⇒ Umsatzsteuer

Die Vermietung von Ferienwohnungen unterliegt grds. der Umsatzsteuer. Der Vermieter ist somit verpflichtet, aus den Mieteinnahmen die Umsatzsteuer - derzeit 7 % - ermäßigter Steuersatz für Übernachtungsleistungen - herauszurechnen und an das Finanzamt abzuführen. Demgegenüber darf er jedoch die für die Investitionen (z.B. Herrichtung der Wohnungen) sowie für die Betriebsmitteleinkäufe (ggf. Lebens-, Reinigungsmittel) anfallenden Vorsteuerbeträge von seiner Umsatzsteuerschuld abziehen. Insbesondere in der Investitionsphase kann ein Erstattungsanspruch gegenüber dem Finanzamt entstehen.

#### Anmerkung Kleinunternehmerregelung:

Diese Regelung gilt, wenn der gesamte Jahresumsatz unterhalb einer gesetzlich verankerten Umsatzhöhe liegt. Nutzt der Steuerpflichtige die Kleinunternehmerregelung, muss er auf seine Umsätze keine Umsatzsteuer erheben und an das Finanzamt abführen. Gleichzeitig ist es nicht möglich Vorsteuerbeträge geltend zu machen. Er kann allerdings auch zur Umsatzsteuer optieren und sich damit gegen die Anwendung der Kleinunternehmerregelung entscheiden.

#### ⇒ Gewerbesteuer

Die Einkünfte aus der gewerblichen Vermietung unterliegen zwingend der Gewerbesteuer. Sie ist abhängig vom Gewerbebeitrag eines Betriebes, wobei natürliche Personen und Personengesellschaften einen Freibetrag von 24.500 EUR geltend machen können. Sie wird auf die Einkommensteuer angerechnet, so dass sie in der Regel keine zusätzliche Belastung darstellt.

## KENNEN SIE

DEREN STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN ?

### STEUERLICHE BEHANDLUNG

von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

#### ⇒ Einkommensteuer

Wenn die Ferienwohnung zum Privatvermögen gehört, werden die Einnahmen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung behandelt. Von der absoluten Gewinnhöhe ergeben sich keine Unterschiede zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb oder Land- und Forstwirtschaft.

Es ist bei der Vermietung zu unterscheiden, ob diese vollständig fremd vermietet oder auch teilweise selbst genutzt werden. Eine Selbstnutzung oder auch unentgeltliche Überlassung an Freunde hat zur Folge, dass die entstandenen Aufwendungen für die Ferienwohnung anteilig nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden dürfen.

Wenn sich aus der Vermietung Verluste ergeben, ist zu prüfen, ob der Vermieter eine Gewinnerzielungsabsicht hat. Fehlt diese Gewinnerzielungsabsicht, spricht man von Liebhaberei. Ist die Ferienwohnung ausschließlich fremdvermietet, wird Gewinnerzielungsabsicht unterstellt, es sei denn, die tatsächliche Vermietungszeit unterschreitet die ortsübliche Vermietungszeit (um mindestens 25 Prozent) erheblich. Bei einer Vermietung von mindestens 75 Prozent der ortsüblichen Vermietungstage ist Ihnen der volle Werbungskostenabzug sicher.

#### ⇒ Umsatzsteuer

Die Vermietung von Ferienwohnungen im Privatvermögen unterliegt generell der umsatzsteuerlichen Regelbesteuerung. Es gelten insoweit die gleichen Regelungen wie bereits unter steuerliche Behandlung gewerblicher Einkünfte aufgeführt.

#### ⇒ Gewerbesteuer

Gewerbesteuer entsteht nicht.