



DIE PRIVATE VERMIETUNG VON WOHNUNGEN AN TOURISTEN

WAS IST ZU BEACHTEN?

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers und Steuerberater Nikolaus Kunze, München

TEILEN, NEUDEUTSCH „SHARING“, LIEGT IM TREND. GETEILT WIRD ALLES – AUTOS, ELEKTROROLLER, WERKZEUGE, BÜROS UND NATÜRLICH AUCH WOHNUNGEN. GERADE DIE PRIVATE VERMIETUNG VON WOHNUNGEN AN TOURISTEN HAT SICH IN GROSSSTÄDTEN WIE MÜNCHEN – BEGÜNSTIGT DURCH NEUE SHARING-PORTALE IM INTERNET – ZU EINEM EINTRÄGLICHEN GESCHÄFT ENTWICKELT. ALLERDINGS ERGEBEN SICH HIERAUS ZAHLREICHE RECHTLICHE UND STEUERLICHE FRAGESTELLUNGEN, DIE NACHFOLGEND KURZ BELEUCHTET WERDEN SOLLEN.

W

OHNUNGSEIGENTUMSRECHT – UNTERSAGUNG DURCH DIE WEG?

Mit einem aktuellen Urteil vom 12.04.2019 (Az.: V ZR 112/18) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft einem Wohnungseigentümer nicht per Mehrheitsbeschluss untersagen kann, die Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste zu vermieten, wenn die Teilungserklärung dies nicht ausdrücklich verbietet. Eine Änderung der Teilungserklärung bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Allerdings kann ein Unterlassungsanspruch der übrigen Eigentümer gemäß § 15 Abs. 3 WEG bestehen, wenn die Wohnung durch Kurzzeitmieter überbelegt wird oder es zu Verstößen gegen die Hausordnung, z.B. zu Lärmbelästigungen durch die Feriengäste, kommt.

MIETRECHT – ZUSTIMMUNG DES VERMIETERS ERFORDERLICH

Möchte ein Mieter seine Wohnung an Feriengäste untervermieten, benötigt er hierfür eine gesonderte Erlaubnis des Vermieters. Von einer allgemeinen Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung ist eine kurzfristige Vermietung an Touristen nicht gedeckt. Ein Mieter, der ohne gesonderte Erlaubnis

seine Wohnung entsprechend untervermietet, riskiert eine Abmahnung und bei fortgesetzter Zuwiderhandlung eine fristlose Kündigung. Hierfür reicht es bereits aus, wenn der Mieter die Wohnung ohne vorherige Zustimmung des Vermieters auf einer Internetplattform zur Untervermietung anbietet.

ÖFFENTLICHES RECHT – ZWECKENTFREMUNG VON WOHNRAUM

Angesichts der bestehenden Wohnraumknappheit gehen die Städte verstärkt gegen Kurzzeitvermietungen vor. Nach der Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München ist es verboten, eine Wohnung oder ein Haus im Stadtgebiet München ausschließlich als Ferienwohnung zu vermieten. Nicht zu beanstanden ist es allerdings in der Regel, wenn z.B. lediglich ein kleines Zimmer in einer im Übrigen selbst genutzten Wohnung zeitweise an Gäste vermietet wird oder die Vermietung nur während der eigenen Abwesenheit für maximal sechs Wochen im Jahr erfolgt. In Zweifelsfällen sollte bei der Stadt nachgefragt werden. Bei Verstößen, die anonym auf einer speziellen Online-Plattform der Stadt angezeigt werden können, drohen ganz empfindliche Bußgelder.

STEUERRECHT – RISIKO DER GEWERBLICHKEIT

Ein vielfach unbeachteter Aspekt der privaten Vermietung von Wohnungen ist die steuerliche Behandlung der daraus erzielten Einnahmen. Bei diesen handelt es sich grundsätzlich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Allerdings können häufige Kurzzeitvermietungen auch zur Gewerblichkeit der Einkünfte führen. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn dem Feriengast weitere Sonderleistungen angeboten werden, wie etwa ein Brötchenservice oder Frühstück, eine tägliche Zimmerreinigung (nicht aber eine bloße Endreinigung) oder ein ständig verfügbarer Ansprechpartner. Ähnliches gilt, wenn die kurzfristige Vermietung einen Umfang erreicht, der einen kaufmännischen Geschäftsbetrieb erfordert. Bejaht das Finanzamt die Gewerblichkeit, kann zusätzlich zur Einkommenssteuer Gewerbesteuer anfallen. Darüber hinaus wird die Wohnung zum Betriebsvermögen. Dies hat u.a. die Folge, dass der Gewinn aus einem Verkauf der Wohnung ohne Berücksichtigung einer Spekulationsfrist stets steuerpflichtig ist.

Fazit

»,'Sharing' liegt im Trend. Im Bereich der Vermietung privater Wohnungen an Touristen bestehen jedoch zahlreiche Einschränkungen sowohl rechtlicher als auch steuerlicher Natur. Diese sollten unbedingt geprüft und beachtet werden, damit aus der vermeintlichen Zusatzeinnahme kein Minusgeschäft wird.«



Dr. Enno Engbers



Nikolaus Kunze

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719 29
F +49 (0)89 290719 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Bilder: © Tierney – stock.adobe.com, Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister