

Steuerrecht

Die Immobilie als Investitionsobjekt: Anschaffung einer Ferienwohnung und steuerliche Fallstricke

(Teil 2: Umsatzsteuer & Gewerbesteuer)

Text: Dr. Jörg Schade und Laura Stüwe



Foto: [white-noise | pexels](#)

Nachdem wir in unserem ersten Beitrag zur Anschaffung einer Ferienwohnung die einkommensteuerrechtlichen Fallstricke dargestellt haben, werden wir in diesem Beitrag auf die Umsatzsteuer und die Gewerbesteuer eingehen.

Die Umsatzsteuer

Grundsätzlich ist die Vermietung von Immobilien gem. § 4 Nr. 12a UStG umsatzsteuerfrei bei langfristiger Vermietung von Wohnungen, Häusern und einzelnen Räumen. Im Gesetz ist der Begriff der langfristigen Vermietung nicht definiert. Eine langfristige Vermietung soll laut Rechtsprechung vorliegen, wenn die Vermietung über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten stattfindet.

Werden Immobilien für weniger als sechs Monate an wechselnde Gäste vermietet, wie zum Beispiel bei Ferienwohnungen, liegt kurzfristige Vermietung vor. Diese ist umsatzsteuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 Satz 2 UStG). Der Vermieter muss grundsätzlich Umsatzsteuer berechnen, wobei in der Regel der ermäßigte Steuersatz von sieben Prozent zur Anwendung kommt (§ 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG).

Keiner Umsatzsteuer unterliegen Vermieter einer Ferienwohnung, wenn sie von der Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG Gebrauch machen. Dies setzt voraus, dass der Umsatz des vergangenen Jahres 25.000 Euro nicht überschritten hat und im laufenden Kalenderjahr 100.000 Euro nicht übersteigt. Das ist bei der Vermietung von Ferienwohnungen fast immer der Fall. Bei der Kleinunternehmerregelung handelt es sich um ein Wahlrecht. Es besteht demnach auch die Möglichkeit, zur Umsatzsteuer zu optieren. Diese Option zur Regelbesteuerung bindet den Vermieter allerdings für fünf Kalenderjahre. Bei hohen Investitionskosten kann diese Option vom Vorteil sein. Deshalb sollte der Vermieter im Vorfeld mit seinem Steuerberater abstimmen, welche Alternative am besten für den konkreten Fall geeignet ist.

Optiert man zur Umsatzsteuer, muss der Vermieter den Mietern Rechnungen mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer in Höhe von sieben Prozent ausstellen. Außerdem müssen die Ausgangsrechnungen eine fortlaufende Rechnungsnummer und auch die Steuernummer des Vermieters enthalten. Wahlweise kann auch eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer beim Bundeszentralamt für Steuern online beantragt und diese angegeben werden. Zudem besteht eine Verpflichtung, unterjährig Umsatzsteuervoranmeldungen abzugeben und einmal jährlich eine Umsatzsteuererklärung.

Die Umsatzsteuer-Voranmeldung ist bis zum 10. Tag nach Ablauf des Voranmeldezeitraums abzugeben und dabei die Steuer selbst zu berechnen. Ergibt sich eine Zahlpflicht, muss man die Umsatzsteuer ebenfalls bis zu diesem Zeitpunkt abführen. Die Umsatzsteuer, die der Vermieter in Eingangsrechnungen im Zusammenhang mit der Vermietung zahlt, kann dieser als Vorsteuer mit der zu zahlende Umsatzsteuer verrechnen und so seine Umsatzsteuerlast reduzieren.

Die Umsatzsteuer spielt auch in der Einkommensteuererklärung eine Rolle. Die an das Finanzamt gezahlte Umsatzsteuer stellt Werbungskosten dar und die vom Finanzamt erstattete Umsatzsteuer gehört zu den Betriebseinnahmen.

Die Gewerbesteuer

Die Vermietung einer Ferienwohnung kann auch ein Gewerbebetrieb sein. Das ist dann der Fall, wenn sie im Hinblick auf die Art des vermieteten Objekts und die Art der Vermietung einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb vergleichbar ist. Das wird angenommen, wenn die Wohnung in einem Feriengebiet im Verbund mit einer Vielzahl gleichartig genutzter Wohnungen einer einheitlichen Wohnanlage liegt, die Werbung für kurzfristige Vermietung an ständig wechselnde Mieter ausgerichtet und die Verwaltung einer Feriendienstorganisation übertragen ist oder wenn die Wohnung hotelmäßig angeboten wird. Das ist dann der Fall, wenn die Wohnungen auch ohne Voranmeldungen jederzeit zur Vermietung bereitgehalten werden und sich in einem Zustand befinden, der die sofortige Vermietung zulässt, z.B. eine in einer Ferienparkanlage erworbene Ferienwohnung, die nach der zugrunde liegenden Vereinbarung von den Steuerpflichtigen entsprechend dem Standard der Anlage auszustatten war und die von einer GmbH beworben und im Namen der Steuerpflichtigen an laufend wechselnde Gäste vermietet wurde (BFH-Beschluss vom 17.3.2009, IV B 52/08, BFH/NV 2009 S. 1114). Ein solcher Fall liegt jedoch nicht vor, wenn nur eine einzelne Wohnung vermietet wird, auch wenn die Vermietung auf einen gewerblichen Vermietungsvermittler übertragen wird und der Vermieter selbst nicht mehr aktiv am Markt auftritt.

Falls die Vermietung der Ferienwohnung als Gewerbebetrieb zu beurteilen ist, unterliegt der Vermieter als Gewerbetreibender grundsätzlich auch der Gewerbesteuer.

Gewerbsteuer fällt allerdings erst dann an, wenn der Gewinn aus Gewerbebetrieb mehr als 24.500 Euro im Jahr beträgt (sog. Gewerbesteuerfreibetrag). Erst dann entsteht auch die Verpflichtung zur Abgabe einer Gewerbesteuererklärung (§ 25 GewStDV).

Fällt Gewerbsteuer an, bekommt man im Gegenzug eine entsprechende Entlastung bei der Einkommensteuer – und zwar wird diese um das 3,8-fache des festgesetzten Gewerbesteuermessbetrages vermindert (§ 35 EStG). Diese Steuerermäßigung mindert auch die Bemessungsgrundlage für den Solidaritätszuschlag, nicht aber die Bemessungsgrundlage für die Kirchensteuer. Die Steuerermäßigung wird auf die tarifliche Einkommensteuer beschränkt, die anteilig auf die gewerblichen Einkünfte entfällt (Ermäßigungshöchstbetrag). Seit 2008 ist die Gewerbsteuer eine nicht abzugsfähige Betriebsausgabe und kann deshalb weder die Einkommensteuer noch die Gewerbsteuer mindern.

Dr. Jörg Schade, Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und **Laura Stüwe**, Steuerberaterin, beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hannover