

Vorsicht Fiskus

Wer privat vermietet, muss sich an bestimmte Regeln halten

Gerade zum Oktoberfest und zu Messezeiten boomt in München die private Untervermietung. Doch auch jetzt, mit Beginn der Urlaubszeit, zieht es wieder viele Touristen in die Landeshauptstadt- und viele Gäste suchen eine Unterkunft, die günstiger ist als ein Hotel. Die Münchner Anwältin Annika Britsch bekommt oft Anfragen von Menschen, die gerne ihre Wohnung untervermieten würden, aber unsicher sind, was erlaubt ist und was nicht. Im Interview erklärt sie die rechtlichen Grundlagen.

Frau Britsch, bei Internetanbietern wie Airbnb, 9flats.com oder wimdu.de werden Privatwohnungen als Ferienunterkunft angeboten. Airbnb wirbt gar mit dem Spruch „Vermiete Deinen ungenutzten Wohnraum, um so Rechnungen zu bezahlen oder Deinen nächsten Urlaub zu finanzieren“. Ist das überhaupt legal?

Annika Britsch: Man kann nicht pauschal mit ja oder nein beantworten, ob die Vermietung von Privatunterkünften „illegal“ ist. Das hängt entscheidend von den Umständen des Einzelfalles ab. Es geht darum, wie und in welchem Umfang die Vermietung von Privatunterkünften erfolgt beziehungsweise darum, ob der Gastgeber privat oder gewerblich handelt.

Können Sie ein Beispiel nennen?

Schwierig wird es für einen Vermieter, wenn er Zusatzleistungen wie Brötchen- oder Abholservice anbietet oder auch die Endreinigung. Das kann alles noch so freundschaftlich gemeint sein, aber hier sind wir schon auf einer professionelleren Ebene als beim normalen Couch-Surfing, wo Fremde einfach nur auf dem Sofa oder Gästebett übernachten. Wer aber seine Wohnung oder ein Zimmer zum Beispiel während einer Messe oder dem Oktoberfest, also nicht dauerhaft, gegen Bezahlung weitervermietet, ohne hierbei weitere Serviceleistungen anzubieten, handelt wohl weder im steuer- noch im ordnungsrechtlichen Sinne gewerbsmäßig.

Was müssen private Vermieter beachten, die ihren Gästen trotzdem einen gewissen Standard bieten wollen?

Wer zu Hause quasi eine Art Pension mit Frühstücksservice oder ähnlichem betreibt oder mehrere Wohnungen dauerhaft an wechselnde Gäste untervermietet, muss in jedem Fall diverse weitere Vorschriften beachten wie die Gewerbeanzeigenpflicht, die unter Umständen gilt. Das bedeutet, ein Vermieter von Privatzimmern, Pensionszimmern oder Ferienwoh-



Annika Britsch ist Anwältin bei der Münchner Kanzlei FNB. Das Geschäft mit den privaten Untervermietungen, sagt sie, sei heikel. Denn wer nicht aufpasst, ist schnell im gewerblichen Bereich und muss Standards erfüllen. FOTO: OH

nungen muss die Vermietung gegenüber dem örtlichen Gewerbeamt anzeigen. Das Gewerbeamt gibt diese Meldung zum Beispiel an das Finanzamt weiter, das dann wiederum prüft, inwieweit der Vermieter steuerlich veranlagt wird oder nicht.

Wann werden Steuern fällig?

Einnahmen aus der Untervermietung, die die selbst zu zahlende Miete übersteigen, müssen bei der Jahressteuererklärung angegeben werden. Eine Bagatellgrenze gibt es hier nicht. Darüber hinaus sind private Vermieter, die kurzfristig – also nicht länger als sechs Monate – Wohn- und Schlafräume zur Beherbergung bereithalten, zur Ausweisung von Mehrwertsteuer auf der Rechnung verpflichtet. Diese Umsatzsteuerpflicht besteht jedoch erst, wenn die Einnahmen des Privatvermieters eine Freigrenze von 17 500 Euro pro Jahr überschreiten.

Kann ein Wohnungseigentümer verbieten, dass der Mieter untervermietet?

Dem privaten Gastgeber sollte bewusst sein, dass für eine Untervermietung regelmäßig die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden muss, je nachdem, was hierzu im Mietvertrag steht. Andernfalls droht dem Mieter eine außerordentliche Kündigung wegen unzulässiger Untervermietung. Bei einem nicht lange zurückliegenden Fall zum Beispiel hatte der Mieter die Erlaubnis Zimmer unterzuvermieten. Als er aber dann immer wieder Gäste über Airbnb beherbergte, sprach der Vermieter die Kündigung aus. Der Fall ging vor Gericht – und der Vermieter bekam Recht.

Was passiert, wenn die Gäste im Haus etwas kaputt machen?

Der private Gastgeber haftet als Hauptmieter gegenüber dem Vermieter auch für Beschädigungen oder Lärmbelästigungen durch seine Gäste. Wegen der Haftung ist es empfehlenswert weiterhin selbst vor Ort zu sein, also maximal ein Gästezimmer unterzuvermieten.

INTERVIEW: ANDREAS SCHUBERT