

Der vertrauliche Informations- und Aktionsbrief ■ aktuell ■ kritisch ■ unabhängig ■ anzeigefrei ■ international

Ausgabe Nr. immo 10/23 | Düsseldorf, 17. Mai 2023 | 33. Jahrgang | ISSN 1431-1275

Steuerbonbon § 35c EStG auch für PV-Anlagen? ■ Hotelmäßige Vermietung von Ferienwohnungen ■ Aus der Praxis: Schönheitsreparaturen in Gewerberäumen ■ Mietpreisbremse: Sozialmieter sind nicht klagebefugt ■ Fiktiver Schadensersatz für Vermieter ■ Beilagen: Effizienter Umgang mit Rechtsfragen und Hypothekenkonditionen ■ Doch zuerst, liebe Leserin, lieber Leser, geht es um das Reizthema Nr. 1 für Hauseigentümer:

Hotelmäßige Vermietung von Ferienwohnungen

Die Zwischenschaltung eines Hotelbetriebs bei der Vermittlung einer Ferienwohnung hat nicht zur Folge, dass auch der private Vermieter eine gewerbliche Tätigkeit ausübt. Eine Zurechnungsfiktion zu Lasten des Vermieters ist nicht zulässig, selbst wenn es sich um Hotelappartements handelt. Das scheint eigentlich klar, ist aber durch ein erst jetzt veröffentlichtes Urteil des **BFH** vom 18.5.2020, Az. IV R 10/18 (→ **ii 10/23-02**) höchstrichterlich bestätigt worden. Der Vermieter einer Ferienwohnung erzielt danach keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb, wenn der von ihm mit der treuhänderischen Vermietung beauftragte Vermittler diese hotelmäßig anbietet, aber

ein eigenes wirtschaftliches Interesse an der Treuhandstellung hat, insbesondere weil er hoteltypische Zusatzleistungen auf eigene Rechnung oder für Rechnung Dritter erbringt.

Ganz anders sah das noch die Vorinstanz. Das **FG Mecklenburg-Vorpommern** hatte mit Urteil vom 20.12.2017 (Az. 3 K 342/14) zugunsten der Finanzverwaltung entschieden, auch die Vermietung nur einer Ferienwohnung erfolge gewerblich, sofern diese in einem Feriengebiet im Verbund mit einer Vielzahl gleichartig genutzter Wohnungen einer einheitlichen Wohnanlage liege und die Werbung für die kurzfristige Ver-

immobilien intern

10/23 | S. 3

mietung an laufend wechselnde Mieter und die Verwaltung einer Feriendienstorganisation übertragen worden seien.

Dieser profiskalischen Sichtweise ist der BFH entgegengetreten. Bei der Vermietung einer Ferienwohnung könne ein Gewerbebetrieb nur angenommen werden, falls ■ vom Vermieter bestimmte, ins Gewicht fallende, bei der Vermietung von Räumen nicht übliche Sonderleistungen erbracht würden oder ■ wegen eines besonders häufigen Wechsels der Mieter eine gewisse – einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb vergleichbare – unternehmerische Organisation erforderlich sei.

Die bloße Zwischenschaltung eines gewerblichen Vermittlers führe dagegen nicht zwangsläufig dazu, dass deshalb auch der Vermieter eine gewerbliche Tätigkeit ausübe.

'immo'-Fazit: Der Vermieter einer Ferienwohnung erzielt keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb, sondern aus V+V, sofern der Vermittler ein eigenes wirtschaftliches Interesse an der Treuhandstellung hat, insbesondere weil er **hoteltypische Zusatzleistungen**, wie z. B. Frühstück, Wäscheservice, PKW-Stellplatz, etc. auf eigene Rechnung oder für Rechnung Dritter erbringt.

markt intern und **iii**DIREKT – volle Leistung für Abonnenten!

Europas größte Brancheninformationsbrief-Verlagsgruppe kämpft für den Erhalt und die Stärkung des deutschen Mittelstandes. Nutzen Sie deshalb unsere umfangreichen Zusatzangebote durch den Bezug eines unserer klassischen Print-Briefe inkl. Digitalversion und Online-Zugang oder der rein digitalen Variante. Sie sind noch kein Abonnent? Informationen zu den Möglichkeiten (bei jährlicher Berechnung mit 15 % Nachlass, beim Bezug mehrerer Briefe mit weiteren 40 % Nachlass) und Urheberrechten finden Sie unter www.markt-intern.de. – Im **markt intern** Verlag erscheinen zumeist wöchentlich:

Steuern & Mittelstand:

- arbeitgeber intern
- GmbH intern
- immobilien intern
- steuerberater intern
- steuertip
- umsatzsteuer intern

Gesundheit & Freizeit:

- Apotheke/Pharmazie
- Augenoptik/Optomietrie
- Hörgeräteakustik
- in motion – Sport- plus Schuh-Handel
- Parfümerie/Kosmetik
- Spielwaren/Modellbau/Kreativ

Technik & Lifestyle:

- Automarkt & Tankstelle
- Büro-Fachhandel
- Consumer Electronics
- Elektro-Fachhandel
- Foto-Fachhandel & -Studio
- Uhren & Schmuck

Bauen & Wohnen:

- Eisenwaren/Werkzeuge/Garten
- Elektro-Installation
- Installation Sanitär/Heizung
- Möbel-Fachhandel

International:

- EXCLUSIV (Schweiz)

Im **kapital-markt intern** Verlag

- erscheinen wöchentlich:
- Bank intern
 - finanztip
 - kapital-markt intern
 - versicherungstip

impressum immobilien intern - Redaktion markt intern Verlag GmbH | Herausgeber: Olaf Weber | Leitender Redaktionsdirektor: Rechtsanwalt Lorenz Huck

markt intern Verlag GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch, Telefon +49 (0) 211 6698-0, Telefax +49 (0) 211 6698-222, www.markt-intern.de | Geschäftsführung: Bwt. (VWA) André Bayer, Olaf Weber | Prokura: Rechtsanwalt (Syndikusanwalt) Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold, Rechtsanwalt Lorenz Huck | HRB 11693 | Sitz: Düsseldorf | Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch | Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages | Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen