

Umsatzsteuer bei Vermietung von Ferienwohnungen

Das Wichtigste in Kürze für Sie als Vermieter

- Die Vermietung Ihrer Ferienwohnung ist grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig – mit 7 % ermäßigtem Satz, sofern Sie nicht Kleinunternehmer sind
- Übernachtung, Endreinigung, Bettwäsche und Nebenkosten dürfen Sie weiterhin mit 7 % abrechnen
- Nur Stellplatz und WLAN müssen Sie getrennt ausweisen und mit 19 % versteuern
- Bei Einschaltung von Vermittlungsagenturen / Ferienwohnungsagenturen / Vermietungsagenturen besteht ebenfalls Handlungsbedarf
- **Unsere Empfehlung: ein fester Betrag pro Übernachtung (z. B. 5 EUR) für Stellplatz / WLAN – einfach und unproblematisch**

Sind Sie überhaupt umsatzsteuerpflichtig?

Das hängt von Ihrem Jahresumsatz ab. Liegen Sie darunter, gelten Sie als „Kleinunternehmer“ – dann entfällt das Thema Umsatzsteuer für Sie komplett. Erst wenn Sie darüber liegen (oder freiwillig verzichten), müssen Sie Umsatzsteuer ausweisen und die folgenden Regeln beachten:

Kurzfristige Vermietung einer Ferienwohnung = umsatzsteuerpflichtige Beherbergung

Keine Steuerbefreiung nach § 4 Nr.12 Umsatzsteuergesetz – ermäßigt 7% nach § 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG

Zwei mögliche Besteuerungsformen

§19

Kleinunternehmer

§ 19 UStG

- Vorjahr ≤ 25.000 EUR **und** laufendes Jahr ≤ 100.000 EUR
- Keine Umsatzsteuer, kein USt-Ausweis in der Rechnung
- Kein Vorsteuerabzug

→ Aufteilungsfrage stellt sich nicht

%

Regelbesteuerung

über den Grenzen oder Verzicht (§ 19 Abs. 2)

- 7 % auf die Beherbergungsleistung
- Vorsteuerabzug möglich
- Nebenleistungen sind aufzuteilen

→ Aufteilungsgebot ist zu beachten

→ Nur bei Regelbesteuerung wird das folgende EuGH-Urteil relevant



Was hat sich durch das EuGH-Urteil geändert?

Der EuGH hat bestätigt: Der ermäßigte Steuersatz von 7 % gilt nur für die eigentliche Übernachtung. Alles, was nicht unmittelbar zum Wohnen gehört – zum Beispiel ein Stellplatz oder WLAN – muss weiterhin regulär mit 19 % versteuert werden. Das gilt auch dann, wenn Sie es „kostenlos“ zur Übernachtung dazugeben.

Was gehört wozu? – Übersicht für Ihre Ferienwohnung

Anders als im Hotel bekommt Ihr Gast in der Regel nur wenige Zusatzleistungen. Die gute Nachricht: Die meisten davon bleiben bei 7 %.

Leistung	Steuersatz	Warum
Übernachtung	7 %	Die eigentliche Vermietung der Wohnung
Endreinigung	7 %	Zählt zur Unterkunft dazu
Bettwäsche & Handtücher	7 %	Zählt zur Unterkunft dazu
Strom, Wasser, Heizung	7 %	Gehört zur Nutzung der Wohnung
Frühstück (falls angeboten)	7 %	Ab 2026 wieder ermäßigt – Getränke bleiben 19 %
Pkw-Stellplatz	19 %	Zählt nicht zur Übernachtung – auch wenn „gratis“ dabei
WLAN / Internet	19 %	Zählt nicht zur Übernachtung
Kurtaxe / Gästebeitrag	-	Keine Umsatzsteuer, wenn Sie diese nur für die Gemeinde einziehen

Wie stellen Sie Stellplatz / WLAN richtig in Rechnung?

1 Gesondertes Einzelentgelt

Jede Nebenleistung (Stellplatz, WLAN, Sauna ...) wird einzeln mit ihrem korrekten Steuersatz ausgewiesen.

→ Rechtssicherste Variante

2 Pauschales gesondertes Entgelt

Ein fester Betrag – z.B. **5 EUR pro Übernachtung** – wird für alle Nebenleistungen zusammen als **ein** gesonderter Posten mit 19 % ausgewiesen.

→ Einfach und rechtlich tragfähig

----- Wird weder Option 1 noch Option 2 abgerechnet -----

3 Keine gesonderte Aufteilung

Es greift die 15 %-Vereinfachungsregelung (Abschn. 12.16 Abs. 12 UStAE) bzw. im Zweifel eine Schätzung durch das Finanzamt – bei höherpreisigen Ferienwohnungen deutlich teurer als Option 1 oder 2.

→ Teuerste Variante - vermeiden



Warum ein fester Betrag für Sie unproblematisch ist

- Sie können mit Ihrem Gast einen festen Betrag frei vereinbaren – das Finanzamt akzeptiert diesen Wert, solange er ernsthaft vereinbart und auf der Rechnung gesondert ausgewiesen ist.
- Es gibt keine Vorschrift, die dafür einen bestimmten Mindestbetrag verlangt.
- Nur wenn Sie gar keinen Betrag gesondert ausweisen, greift ersatzweise eine für Sie ungünstigere Pauschalregelung des Finanzamts.

Rechtliche Grundlage: BFH-Urteile XI R 12/96, XI B 29/19, XI R 26/17 sowie Abschn. 12.16 UStAE – Details erläutern wir Ihnen gerne auf Nachfrage.

Das können Sie konkret tun

- ▶ Prüfen Sie mit uns, ob Sie Kleinunternehmer sind oder Umsatzsteuer ausweisen müssen.
- ▶ Übernachtung, Endreinigung, Bettwäsche und Nebenkosten weiterhin gemeinsam mit 7 % abrechnen.
- ▶ Für Stellplatz / WLAN einen festen Betrag (z. B. 5 EUR pro Nacht) gesondert mit 19 % ausweisen.
- ▶ Kurtaxe weiterhin als durchlaufenden Posten behandeln, wenn Sie diese nur für die Gemeinde einziehen.
- ▶ Ihre Rechnungsvorlagen und Buchungssysteme rechtzeitig anpassen.

Haben Sie Fragen? Gerne unterstützen wir Sie dabei, Ihre Rechnungsstellung konkret umzusetzen – sprechen Sie uns einfach an.

Ihr Team von Koch & Kollegen

Wichtiger Hinweis: Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.