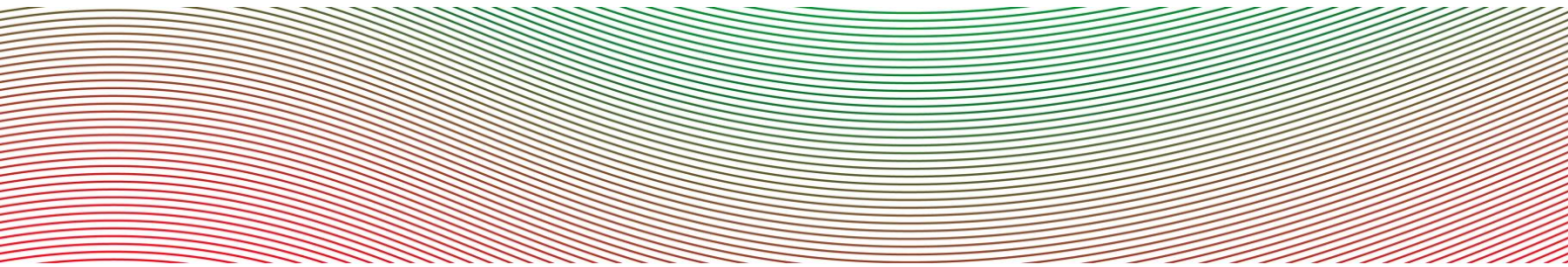




**Informationen zur Nutzung von Wohnraum  
zu Zwecken der Kurzzeitvermietung in Nordrhein-Westfalen**  
Stand November 2017





## **Kurzzeitvermietung gibt es in verschiedenen Varianten, insbesondere**

- Vermietung von einzelnen Räumen der eigengenutzten Wohnung,
- Vermietung einer Einliegerwohnung im eigengenutzten Haus als Ferienwohnung,
- Vermietung einer Zweitwohnung als Ferienwohnung,
- Vermietung der eigengenutzten Wohnung als Ferienwohnung während des eigenen Urlaubs oder sonstiger Abwesenheit,
- Nutzung einer Mietwohnung als Ferienwohnung.

### **Folgende Aspekte gilt es zu beachten:**

#### **1. Mietrechtliche Vorschriften**

Wer eine Wohnung angemietet hat und diese an Dritte (Touristen oder Geschäftsreisende) vermieten will, bedarf einer Erlaubnis seines Vermieters zur Untervermietung.

Hierbei ist zu beachten, dass die Überlassung der Wohnung an Touristen etwas anderes ist als eine normalerweise auf Dauer angelegte Untervermietung. Eine bereits erteilte Untervermietungserlaubnis umfasst daher nicht die Erlaubnis zur tageweisen Vermietung an Touristen.

Bei einer Untervermietung ohne Genehmigung des Vermieters kann der Mieter abgemahnt und gekündigt werden.

Der Mieter haftet als Gastgeber gegenüber dem Vermieter für Beschädigungen und/oder Lärmbelästigungen durch seine Gäste.

#### **2. Baurechtliche Vorschriften**

Wer als Eigentümer einer Wohnung von der Dauervermietung auf permanente Kurzzeitvermietung an Dritte umstellen möchte, benötigt eine baurechtliche Genehmigung, da durch die Kurzzeitvermietung eine Nutzungsänderung erfolgt, die bauordnungsrechtlich genehmigt werden muss.

Auskunft erteilt das Bauaufsichtsamt der Kommune oder des Kreises.



### **3. Gewerberechtliche Vorschriften**

Ob es sich bei der Vermietung um die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit handelt, die die Anzeige eines Gewerbes erfordert, ist im Einzelfall nach dem Gesamtbild der Tätigkeit unter Berücksichtigung der gewerberechtlichen Zielsetzung zu entscheiden.

Ein Gewerbe liegt in der Regel dann vor, wenn eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt und die Vermietungstätigkeit den Einsatz von Kapital, Arbeit und Organisation in einem Umfang erfordert, der über das übliche Maß bei einer schlichten Vermietung hinausgeht. Die bloße Nutzung des Vermögens tritt hier hinter der Bereitstellung einer einheitlichen gewerblichen Organisation zurück.

Wird Wohnraum regelmäßig über Vermittlungsplattformen angeboten oder werden Zusatzleistungen wie Frühstück, Wäsche- oder Reinigungsservice erbracht, kann abhängig von den Umständen des Einzelfalls gewerberechtlich eine Anzeigepflicht bestehen.

Die Anzeige des Gewerbes ist von keinen Voraussetzungen abhängig. Das Gewerbeamt gibt die Meldung an das Finanzamt weiter.

Auskunft erteilt das Gewerbeamt der Kommune.

### **4. Steuerrechtliche Vorschriften**

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind im Rahmen der eigenen Einkommensteuererklärung (Anlage V) anzugeben.

Es existiert eine Vereinfachungsregelung, dass von der Besteuerung der Vermietungseinkünfte abgesehen werden kann, wenn die Einnahmen aus der vorübergehenden, nicht gewerblichen (Unter-) Vermietung von selbst genutztem Wohnraum 520 Euro jährlich nicht übersteigen.

Grundsätzlich unterliegen die Einnahmen aus der Kurzzeitvermietung zudem auch der Umsatzsteuerpflicht. Für Kleinunternehmer gilt dies erst bei Überschreiten der Umsatzgrenze von 17.500 Euro im Vorjahr und voraussichtlich 50.000 Euro im laufenden Jahr. Dies bezieht sich allerdings auf die gesamte unternehmerische Tätigkeit des Vermieters. Wer als Kleinunternehmer diese Grenze nicht überschreitet, kann sich von der Umsatzsteuerpflicht befreien lassen.



Wer Wohnraum gewerbsmäßig vermietet, kann darüber hinaus zur Gewerbesteuer herangezogen werden. Die Einkünfte sind in der Anlage G der Einkommenssteuererklärung einzutragen. Die Freigrenze liegt bei 24.500 Euro im Jahr.

Die Finanzämter können die Verdienstmöglichkeiten über das Internet, auch über Online-Vermittlungs-Portale, überwachen. Auf Nachfragen der Steuerbehörden müssen die Portale vermittelte Vermietungen offenlegen.

Auskunft erteilt das zuständige Finanzamt.

## **5. Zweckentfremdungsregelungen**

In den Städten Bonn, Dortmund, Köln und Münster gibt es eine sogenannte Zweckentfremdungs- oder Wohnraumschutzsatzung. Durch die Satzung soll verhindert werden, dass Wohnraum gewerblich genutzt wird und nicht mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

Daher darf in diesen Städten wegen des dort herrschenden Wohnraummangels, Wohnraum nur mit einer Genehmigung für eine Kurzzeitvermietung genutzt werden. Hiervon gibt es allerdings zahlreiche Ausnahmen. Auf Anfrage bestätigt das Wohnungsamt der Stadt durch ein sogenanntes Negativattest, dass keine Genehmigung erforderlich ist.

Die Satzungen sind sowohl auf der Homepage der genannten Städte als auch des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung verfügbar.

Wer in diesen Städten ohne Genehmigung Wohnraum zur Kurzzeitvermietung nutzt, kann mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro belangt werden.

Auskunft erteilt das Wohnungsamt der genannten Städte.

## **6. Kurzzeitvermietung im öffentlich geförderten Wohnungsbau**

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind Vermietungen nur an Haushalte mit gültigem Wohnberechtigungsschein erlaubt. Die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen und damit die Vermietung von gefördertem Wohnraum dienen ausschließlich der Begründung von dauerhaften Wohnsitzen. Kurzzeitige Vermietungen sind daher nicht zulässig.



## **7. Tourismusabgabe**

In einigen Kommunen in Nordrhein-Westfalen wird von den Touristen eine pauschale Abgabe für den Besuch der Stadt erhoben. Der Vermieter hat die Abgabe von den Mietern einzuziehen und an die Stadt weiterzuleiten.

Auskunft erteilt das Fremdenverkehrsamt der Kommune.