

*Dieser Leitfaden wurde von einer unabhängigen externen Gesellschaft erstellt.*

*Oktober 2024*

## **DEUTSCHLAND – STEUERLICHE ÜBERLEGUNGEN ZUR KURZFRISTIGEN VERMIETUNG VON UNTERKÜNFTE**

Die folgenden Informationen sollen Ihnen einen ersten Überblick über die steuerlichen Anforderungen geben, die sich für Sie als Vermieter aus der Vermietung von Unterkünften zur kurzfristigen Beherbergung ergeben können.

Steuern sind mitunter ein komplexes Thema und es ist wichtig, dass Sie Ihren steuerlichen Verpflichtungen zeitgerecht nachkommen und die steuerrechtlichen Vorschriften jederzeit einhalten. Für die rechtzeitige Erstellung und Abgabe der entsprechenden Steuererklärungen und Zahlung der anfallenden Steuern sind Sie selbst verantwortlich.

Wenn Sie als natürliche Person in Deutschland eine Unterkunft zur kurzfristigen Beherbergung vermieten, sollten Sie sicherstellen, dass Sie über alle nachfolgend genannten Steuerarten im Bilde sind und den Ihnen diesbezüglich obliegenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen:

- Ertragsteuern (persönliche Einkommensteuer und ggf. Gewerbesteuer)
- Umsatzsteuer (USt)

Bitte beachten Sie, dass sich dieser Leitfaden auf Informationen über die persönliche Einkommensteuer und Umsatzsteuer beschränkt. Möglicherweise sind noch andere Steuerarten für Sie relevant, wie beispielsweise die Tourismusabgabe.

Wir möchten Sie in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass dieser Leitfaden keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und nicht als rechtliche Beratung zu verstehen ist. Wenn Sie sich im Hinblick auf Ihre lokalen Steuerpflichten unsicher sind, empfehlen wir Ihnen, sich an die behördlichen Stellen vor Ort zu wenden oder einen Fachberater zu konsultieren.

Bitte beachten Sie, dass wir diese Informationen nicht laufend aktualisieren. Sie sollten daher sicherstellen, dass es in der Zwischenzeit nicht zu einer Änderung der gesetzlichen Bestimmungen oder Verfahrensweisen gekommen ist.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass Airbnb unter Umständen verpflichtet ist, von Nutzern der Plattform erzielte Einkünfte mitzuteilen. Gibt es eine Abweichung zwischen den von Airbnb gemachten Angaben und den von Ihnen im Rahmen Ihrer jährlichen Einkommen-/Umsatzsteuererklärung angegebenen Einkünften, könnte die Finanzverwaltung daher Rückfragen an Sie stellen.

## **PERSÖNLICHE EINKOMMENSTEUER**

Eine natürliche Person, die Einkünfte in Deutschland erzielt, ist in der Regel verpflichtet, einen gewissen Prozentsatz dieser Einkünfte in Form von Steuern an die deutsche Finanzverwaltung zu zahlen. Es folgen eine kurze Darstellung der Steuern, die im Zusammenhang mit Einkünften aus der Vermietung von Unterkünten zur kurzfristigen Beherbergung in Deutschland anfallen könnten, sowie Informationen zur Zahlung dieser Steuern an die deutsche Finanzverwaltung.

**Das Steuerjahr in Deutschland** beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

### **In Deutschland geltende Bestimmungen für Einkünfte aus der Vermietung von Unterkünten zur kurzfristigen Beherbergung**

Für die Vermietung von Unterkünten zur kurzfristigen Beherbergung gelten abhängig von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls unterschiedliche Regeln. Einkünfte aus der Vermietung von Unterkünten zur kurzfristigen Beherbergung können als passive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder als Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb eingestuft werden, wobei die letztgenannten dann der Gewerbesteuer unterliegen. Diese Einstufung hängt von Ihrer individuellen Situation ab.

Folgende Szenarien sind in diesem Zusammenhang denkbar:

- a) Eine Wohnung wird ausschließlich zu Vermietungszwecken genutzt.

Ein ausschließlich für Feriengäste vorgehaltenes und zu diesem Zweck bereitstehendes Objekt generiert ohne weitere Prüfung steuerpflichtige passive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Da die deutsche Steuergesetzgebung in dieser Hinsicht jedoch stark auf die Umstände des jeweiligen Einzelfalles abstellt, muss jeder Fall individuell geprüft werden.

- b) Eine Wohnung wird vermietet und auch für den Eigenbedarf genutzt.

Bei der Aufteilung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist es entscheidend, dass langfristig eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt. Eine Vermietung oder Verpachtung ist zum Beispiel langfristig auf die Erzielung von Einkünften ausgerichtet, wenn die Umstände bei Beginn der Vermietung oder Verpachtung erkennen lassen, dass das Objekt zeitlich unbeschränkt und dauerhaft vermietet oder verpachtet werden soll.

Sofern eine Ferienwohnung teilweise vermietet und teilweise für den eigenen Bedarf genutzt wird, lässt diese Nutzungsform auf private Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung schließen. In diesen Fällen ist die Einkünfteerzielungsabsicht immer gesondert zu prüfen. Sie müssen anhand des objektiven Sachverhalts nachweisen, dass im relevanten Veranlagungszeitraum ein Totalüberschuss zu erwarten ist.

## Übersetzung aus dem Englischen

Daraufhin sind auf Einzelfallbasis weitere Prüfungen vorzunehmen (z. B. nach der Totalüberschussprognose).

### c) Vermietung einer Fremdenpension

Wird ein Objekt in Kombination mit weiteren Leistungen vermietet (z. B. Frühstück, Handtücher usw.) oder herrscht eine hohe Fluktuation an Gästen, könnte dies zu Einkünften aus einem Gewerbebetrieb führen und daher der Gewerbesteuer unterliegen (wenn die gewerbesteuerpflichtigen Einkünfte den Steuerfreibetrag in Höhe von EUR 24.500 übersteigen). Ist dies der Fall, gilt die Gewerbesteuerpflicht neben der Einkommensteuerpflicht, kann aber ggf. darauf angerechnet werden (sofern bestimmte Bedingungen erfüllt sind und Obergrenzen nicht überschritten werden). Der anwendbare Gewerbesteuerhebesatz variiert von Gemeinde zu Gemeinde.

## **Steuererklärungen in Deutschland**

Wenn Sie in Deutschland mit der Vermietung von Unterkünften zur kurzfristigen Beherbergung Einkünfte erzielen, sind Sie gesetzlich verpflichtet, die Höhe der Einkünfte zu melden und eine persönliche Einkommensteuererklärung sowie ggf. eine entsprechende Gewerbesteuererklärung abzugeben.

Werden Sie dabei nicht von einer Steuerberaterin oder einem Steuerberater vertreten, sollten Sie zur Übermittlung Ihrer Einkommensteuererklärung die Elster-Plattform samt zugehöriger Software nutzen (<https://www.elster.de/eportal/start>). Dabei handelt es sich um die behördliche Plattform der deutschen Finanzverwaltung, die kostenfrei genutzt werden kann. Es gibt jedoch noch zahlreiche andere Software-Anwendungen, die ebenfalls zu diesem Zweck verwendet werden können.

Sie können Ihre Steuererklärung bei dem für Sie zuständigen Finanzamt auch in Papierform einreichen. In bestimmten Fällen können Sie jedoch verpflichtet sein, Ihre Steuererklärung elektronisch einzureichen.

## **Steuererklärungen - Abgabefrist**

Sie müssen Ihre Einkommensteuererklärung grundsätzlich 7 Monate nach Ablauf des entsprechenden Kalenderjahres abgeben. Wenn Sie dabei von einer deutschen Steuerberaterin oder einem deutschen Steuerberater vertreten werden, verlängert sich die Abgabefrist für die persönliche Einkommensteuererklärung grundsätzlich bis zum 28. (oder im Falle eines Schaltjahres bis zum 29.) Februar des zweiten auf das jeweilige Steuerjahr folgenden Jahres (Bitte beachten Sie, dass die Abgabefrist für das Kalenderjahr 2024 bis zum 30. April 2026 verlängert wurde).

## Übersetzung aus dem Englischen

Für Online-Erklärungen gilt die gleiche Abgabefrist wie für in Papierform eingereichte Steuererklärungen.

### **Steuererklärungen - Zahlungsfristen**

Die zu entrichtende Steuer wird im jeweiligen Steuerbescheid festgesetzt, der von der Finanzverwaltung nach Ihrer Steuerveranlagung ausgestellt wird. Einkommensteuerzahlungen sind binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids fällig. Die Finanzverwaltung kann gegebenenfalls auch Steuervorauszahlungen festsetzen. Diese Steuervorauszahlungen sind quartalsweise fällig (jeweils am 10. März/Juni/September/Dezember).

### **Kontaktdaten der deutschen Finanzverwaltung**

Welches Finanzamt für Sie zuständig und in Steuerangelegenheiten zu kontaktieren ist, richtet sich in der Regel danach, wo Sie Ihren Wohnsitz haben (weitere Informationen erhalten Sie [hier](#)). Haben Sie beispielsweise Ihren Wohnsitz in München, ist die Münchner Finanzverwaltung für Sie zuständig und Sie würden sich an das für Sie zuständige Finanzamt in München wenden.

### **Einkommensteuersätze in Deutschland**

Die deutsche Einkommensteuer wird auf der Grundlage des progressiven Steuersatzes erhoben. Der konkrete Steuersatz hängt von der Höhe des zu versteuernden Gesamteinkommens (einschließlich Lohn bzw. Gehalt aus einem Beschäftigungsverhältnis etc.) ab und wird dann auf das gesamte „zu versteuernde Einkommen“ angewandt. Das „zu versteuernde Einkommen“ setzt sich aus Einkünften der sieben Einkunftsarten zusammen\*. Für das Jahr 2024 gelten für Unverheiratete die folgenden Einkommensteuersätze:

- Einkünfte in Höhe von EUR 0 - EUR 11.604 fallen unter den Grundfreibetrag
- Einkünfte in Höhe von EUR 11.605 - EUR 17.005 sind mit 14 % bis ca. 24 % zu versteuern
- Einkünfte in Höhe von EUR 17.006 - EUR 66.760 sind mit 24 % bis ca. 42 % zu versteuern
- Einkünfte in Höhe von EUR 66.761 - EUR 277.825 sind mit 42 % zu versteuern
- Einkünfte ab einer Höhe von EUR 277.826 sind mit 45 % zu versteuern

*\*Bitte beachten Sie, dass diese Schwellenwerte jährlich angepasst werden. Sie sollten also sicherstellen, dass Sie jeweils von den aktuellen Werten ausgehen.*

Der deutsche Staat erhebt auf unbestimmte Zeit einen Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %. Der Solidaritätszuschlag wird in Form eines Prozentsatzes auf die ermittelte Einkommensteuer erhoben. In bestimmten Fällen kommt es zu einer Ermäßigung des Solidaritätszuschlages, insbesondere bei natürlichen Personen mit Kindern. Ab dem 1. Januar 2024 wird der Solidaritätszuschlag nur noch dann erhoben, wenn die zu zahlende Lohn- oder Einkommensteuer einen Betrag von EUR 18.130 (beziehungsweise EUR 36.260 für Ehegatten im Fall der Zusammenveranlagung) übersteigt.

Mitglieder offiziell anerkannter Kirchen zahlen Kirchensteuer als Zuschlagsteuer zu ihrer Einkommensteuer. Dadurch erhöht sich gegebenenfalls Ihr effektiver Steuersatz. Der Steuersatz beträgt je nach Bundesland, in dem Sie Ihren Wohnsitz haben, entweder 8 % oder 9 %.

### **Keine Einkommensteuerpflicht in Deutschland für den Grundfreibetrag**

Der persönliche Grundfreibetrag ist ein pauschaler Betrag in Höhe von EUR 11.604 (2024), der in die Steuertabellen bereits eingearbeitet ist und mit null Prozent besteuert wird. Auch wenn Sie sich unterhalb dieser Einkommengrenze bewegen, sind Sie dennoch verpflichtet, diese Einkünfte im Rahmen Ihrer Einkommensteuererklärung offenzulegen.

### **Typische Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Vermietung von Unterkünften zur kurzfristigen Beherbergung vom zu versteuernden Einkommen natürlicher Personen abgezogen werden können.**

Die folgenden Aufwendungen können vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden:

- planmäßige Abschreibung
- Zinsaufwendungen
- Instandhaltungskosten
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Abfallbeseitigung
- Wasserversorgung
- Heizkosten
- Hausversicherung

### **Abzugsmöglichkeiten im Rahmen der steuerlichen Abschreibung (z. B. Abschreibungsbeträge / Abnutzung)**

Die Abschreibung errechnet sich auf der Grundlage der Anschaffungskosten für das Gebäude (einschließlich Anschaffungsnebenkosten). Die Abschreibungssätze für Gebäude, die nicht als Betriebsvermögen qualifizieren (betrifft Fälle passiver Immobilienmieteinnahmen), sind ab 2024 wie folgt

- für Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2022 errichtet wurden: 3% pro Jahr
- für Gebäude, die vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 errichtet wurden: 2 % pro Jahr
- für Gebäude, die vor dem 1. Januar 1925 errichtet wurden: 2,5 % p.a.

Wird das Gebäude als Betriebsvermögen angesehen (betrifft Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb), beträgt der Abschreibungssatz 3 % per annum.

## **Einkommensteuerpflicht beschränkt Steuerpflichtiger in Deutschland**

Wenn Sie nicht in Deutschland ansässig sind, müssen Sie nur die Einkünfte in Deutschland versteuern, die ihre Quelle in Deutschland haben. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden grundsätzlich als Einkünfte aus deutschen Quellen angesehen und erfordern die jährliche Abgabe einer Einkommensteuererklärung.

Die Besteuerung dieser Art von Einkünften ist im Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Ihrem Ansässigkeitsstaat geregelt. Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen weisen das Besteuerungsrecht von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Deutschland zu.

## **Einkommensteuerpflicht unbeschränkt Steuerpflichtiger mit ausländischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Deutschland**

Wenn Sie in Deutschland ansässig sind, werden die Einkünfte besteuert, die Sie weltweit erzielen, sofern nicht geltende Doppelbesteuerungsabkommen anderweitige Regelungen vorsehen.

## **In Verbindung mit Grundbesitz zu zahlende Steuern**

In Verbindung mit Grundbesitz sind grundsätzlich die folgenden Steuern zu zahlen:

### a) Grundsteuer

Die Grundsteuer wird jährlich für die Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden als Abgabe auf den spezifischen Steuerwert festgesetzt. Die Steuer wird von den lokalen Behörden zu Sätzen erhoben, die landesweit stark variieren. Bei den erhobenen Steuern handelt es sich für einkommen- bzw. gewerbesteuerrechtliche Zwecke um abziehbaren Aufwand.

### b) Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird bei jedem Eigentumswechsel in Bezug auf Grundstücke und Gebäude auf den Verkaufspreis oder sonstigen Übertragungswert erhoben. Abgesehen von Verkäufen insbesondere zwischen Ehepartnern oder Übertragungen, die der Schenkungs- oder Erbschaftsteuer unterliegen, gibt es nur ganz wenige Ausnahmen von der Grunderwerbsteuer. Der Regelsteuersatz der Grunderwerbsteuer bewegt sich für das Jahr 2024 abhängig vom Bundesland, in dem sich der Grundbesitz befindet, zwischen 3,5 % und 6,5 %. Die Grunderwerbsteuer ist Teil der vorstehend erwähnten Anschaffungsnebenkosten von Gebäuden.

## **Vermögenssteuer in Deutschland**

Übersetzung aus dem Englischen

Im Falle von Grundbesitz, der nicht als Betriebsvermögen gilt (betrifft passive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung), fällt eine etwaige Veräußerung in die Kategorie „sonstige Einkünfte“, die zu den sieben Einkunftsarten gehört. Nach einer Haltedauer von 10 Jahren fällt auf die Veräußerung derartigen Grundbesitzes keine Einkommensteuer an (d. h. der Gewinn aus der Veräußerung eines Grundbesitzes, der 2013 erworben und 2024 verkauft wurde, muss nicht versteuert werden).

Abhängig von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles kommen in Ausnahmefällen auch kürzere Haltefristen zur Anwendung. Die Veräußerung von Grundbesitz, der als Betriebsvermögen angesehen wird (betrifft Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb), ist generell uneingeschränkt einkommensteuerpflichtig.

<b>Steuerberechnungsbeispiel 1</b>		
Anna besitzt ein Haus mit zwei Schlafzimmern in Frankfurt und hat eine Belegungsquote von 100 %. Das Haus wurde im Jahr 2013 erworben. Im Jahr 2024 erzielte sie Brutto-Mieteinkünfte in Höhe von insgesamt EUR 24.000. Die Anschaffungskosten für das Gebäude betragen EUR 100.000.		
Im Jahr 2024 sind Anna folgende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus entstanden: Gebäudeversicherung EUR 500, Grundsteuer EUR 350, Hypothekenzinsen EUR 5.500 und Wasserversorgung EUR 600.		
		<b>EUR</b>
Bruttomieteinkünfte		24.000
<i>Abzüglich</i> abzugsfähiger Kosten:	Abschreibung 2 % von EUR 100.000 (§ 7 Abs. 4 Nr. 2b EStG)	(2.000)
	Gebäudeversicherung	(500)
	Hypothekenzinsen	(5.500)
	Grundsteuer	(350)
	Wasserversorgung	(600)
<b>Steuerpflichtige Mieteinkünfte*</b>		15.050
<b>Zu versteuerndes Einkommen**</b>		15.014
<b>Deutsche Einkommensteuer (Regelsteuersatz)</b>		<b>739</b>
<b>Solidaritätszuschlag ***</b>		<b>0</b>

Übersetzung aus dem Englischen

\* Annahme: Die Vermietung wird ohne die Fremdenpension betrachtet und führt zu passiven Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)

\*\* Pauschbetrag für Sonderausgaben (EUR 36) ist abzugsfähig. Anna hat abgesehen von den vorstehend genannten Kosten keine weiteren Auslagen. Annas Einkommen im Jahr 2024 besteht nur aus den Mieteinkünften.

\*\*\* Annahme: Keine Härtefallregelung gemäß § 4 Satz 2 SolzG 1995 anwendbar.

### Steuerberechnungsbeispiel 2

Anna besitzt ein Haus mit zwei Schlafzimmern in Frankfurt mit einer Belegungsquote von 100 %. Das Haus wurde im Jahr 2013 erworben. Im Jahr 2024 erzielte sie Brutto-Mieteinkünfte in Höhe von insgesamt EUR 7.000. Die Anschaffungskosten für das Gebäude betragen EUR 100.000.

Im Jahr 2024 sind Anna folgende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus entstanden: Gebäudeversicherung EUR 500, Grundsteuer EUR 350, Hypothekenzinsen EUR 5.500 und Wasserversorgung EUR 600.

		<b>EUR</b>
Bruttomieteinkünfte		7.000
Abzüglich abzugsfähiger Kosten:	Abschreibung 2 % von EUR 100.000 (§ 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG)	(2.000)
	Gebäudeversicherung	(500)
	Hypothekenzinsen	(5.500)
	Grundsteuer	(350)
	Wasserversorgung	(600)
<b>Steuerpflichtige positive oder negative Mieteinkünfte*</b>		(-1.950)
<b>Zu versteuerndes positives oder negatives Einkommen</b>		(-1.950)
<b>Verlustrücktrag/Verlustvortrag gemäß § 10d Abs. 1 EStG**</b>		<b>-1.950</b>
<b>Zu versteuerndes Einkommen***</b>		<b>0</b>

Übersetzung aus dem Englischen

<b>Deutsche Einkommensteuer (Regelsteuersatz)</b>		<b>0</b>
<b>Solidaritätszuschlag</b>		<b>0</b>
<p><i>* Annahme: Die Vermietung wird ohne die Fremdenpension betrachtet und führt zu passiven Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) Anna hat abgesehen von den vorstehend genannten Kosten keine weiteren Auslagen. Somit besteht Annas Einkommen im Jahr 2024 nur aus den Mieteinkünften.</i></p>		
<p><i>** Annahme: Verlustvorträge aus früheren Jahren bestehen nicht. Es wird angenommen, dass der im Jahr 2024 erzielte Verlust in andere Veranlagungszeiträume vor- oder rückgetragen und dort verrechnet wird. Zudem wird angenommen, dass sich – hochgerechnet auf die gesamte Dauer der Vermietung – insgesamt positive Einkünfte ergeben. Andernfalls könnte die Finanzverwaltung die Anerkennung der Verluste ablehnen.</i></p>		
<p><i>*** Pauschbetrag für Sonderausgaben (EUR 36) wird nicht gewährt, wenn keine positiven Einkünfte erzielt werden.</i></p>		

<b>Steuerberechnungsbeispiel 3</b>		
<p>Anna besitzt ein Haus mit zwei Schlafzimmern in Frankfurt. Eines der Zimmer vermietet sie mit einer Belegungsquote von 50 % über Airbnb an Gäste. Das Haus wurde im Jahr 2013 erworben. Im Jahr 2024 erzielte sie Brutto-Mieteinkünfte in Höhe von insgesamt EUR 7.000. Die Anschaffungskosten für das Gebäude betragen EUR 100.000.</p>		
<p>Im Jahr 2024 sind Anna folgende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus entstanden: Gebäudeversicherung EUR 500, Grundsteuer EUR 350, Hypothekenzinsen EUR 5.500 und Wasserversorgung EUR 600.</p>		
		<b>EUR</b>
Bruttomieteinkünfte		7.000
<i>Abzüglich abzugsfähiger Kosten:</i>	Abschreibung 2 % von EUR 100.000 (§ 7 Abs. 4 Nr. 2b EStG) (*50 % nicht abzugsfähig)	(1.000)
	Gebäudeversicherung (*50 % nicht abzugsfähig)	(250)
	Hypothekenzinsen (*50 % nicht abzugsfähig)	(2.750)
	Grundsteuer (*50 % nicht abzugsfähig)	(175)
	Wasserversorgung (*50 % nicht abzugsfähig)	(300)

Übersetzung aus dem Englischen

Steuerpflichtige Mieteinkünfte*		2.525
Zu versteuerndes Einkommen**		2.489
Deutsche Einkommensteuer (Regelsteuersatz)		0
Solidaritätszuschlag		0
<i>*Annahme: Die Vermietung wird ohne die Fremdenpension betrachtet und führt zu passiven Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)</i>		
<i>** Pauschbetrag für Sonderausgaben (EUR 36) ist abzugsfähig. Anna hat abgesehen von den vorstehend genannten Kosten keine weiteren Aufwendungen. Annas Einkommen im Jahr 2024 besteht nur aus den Mieteinkünften.</i>		

## **UMSATZSTEUER**

Das Umsatzsteuerrecht ist komplex. Sie sollten sich daher die Zeit nehmen, sich mit den umsatzsteuerrechtlichen Vorschriften vertraut zu machen, die für Sie in Ihrer konkreten Situation gelten könnten.

Allgemein gesagt handelt es sich bei der deutschen Umsatzsteuer, auch Mehrwertsteuer genannt, um eine Verbrauchssteuer. Die meisten in Deutschland ausgeführten Warenlieferungen und Dienstleistungen unterliegen der Umsatzsteuer.

Personen, die in Deutschland Warenlieferungen oder Dienstleistungen ausführen, sind unter Umständen verpflichtet, dem Kunden Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen und diese Umsatzsteuer an das zuständige Finanzamt in Deutschland abzuführen. Genau wie bei allen anderen Steuern, sollten Sie auch im Zusammenhang mit Ihren möglichen umsatzsteuerrechtlichen Pflichten in Deutschland eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater konsultieren.

Falls Sie aktuell ein Zimmer an Gäste vermieten, könnten Sie verpflichtet sein, auf die Miete Umsatzsteuer zu vereinnahmen und an das zuständige Finanzamt abzuführen. Da die Vermietungsleistung nicht von Airbnb ausgeführt wird, obliegt es Ihnen als lokalem Gastgeber (Host), die ggf. auf die Miete anfallende Umsatzsteuer zu vereinnahmen und als Umsatzsteuer abzuführen.

**Muss ich Gästen Umsatzsteuer berechnen, wenn ich in Deutschland Unterkünfte zur kurzfristigen Beherbergung vermiete?**

## Übersetzung aus dem Englischen

Grundsätzlich sind natürliche Personen, die in Deutschland nachhaltig Lieferungen oder Leistungen erbringen, umsatzsteuerpflichtig und müssen Umsatzsteuer auf die von ihnen erbrachten Lieferungen oder Leistungen erheben.

Sie gelten als Unternehmer und müssen sich in Deutschland umsatzsteuerlich registrieren, wenn Sie nachhaltig mit dem Ziel der Einnahmeerzielung, Unterkünfte bereitstellen.

Falls Sie nur gelegentlich Unterkünfte zur Beherbergung vermieten, könnten Sie jedoch unter die sogenannte „Kleinunternehmer-Regelung“ fallen (nach der Ihnen freigestellt ist, einheitlich auf alle Übernachtungen Umsatzsteuer zu erheben oder nicht). Sie gelten als Kleinunternehmer, wenn Ihr Gesamtumsatz im Vorjahr nicht über 22.000 Euro gelegen hat und im laufenden Jahr voraussichtlich nicht mehr als 50.000 Euro betragen wird. Als Kleinunternehmer sind Sie nicht verpflichtet, Ihren Gästen Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen oder Rechnungen mit Umsatzsteuerausweis auszustellen. Auch müssen Sie keine monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen (wohl aber eine Umsatzsteuer-Jahreserklärung) abgeben. Ungeachtet der Kleinunternehmer-Regelung können Sie (aufgrund der sogenannten Umkehr der Steuerschuldnerschaft) dennoch verpflichtet sein, für umsatzsteuerpflichtige Leistungen, die Sie als Leistungsempfänger von im Ausland ansässigen Unternehmern erhalten, deutsche Umsatzsteuer anzumelden und abzuführen.

Ein Nachteil der Kleinunternehmer-Regelung ist, dass Sie in der Folge auch vom Vorsteuerabzug auf von anderen Unternehmern im Hinblick auf Ihr Vermietungsobjekt eingekaufte Leistungen (z. B. Reinigungsdienste, Reparaturen oder Vermittlungsgebühren) ausgeschlossen sind. Sie haben jedoch die Option, auf die Anwendung der Kleinunternehmer-Regelung zu verzichten und Ihren Gästen Umsatzwertsteuer in Rechnung zu stellen, was Sie wiederum zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Falls Sie selbst nicht in Deutschland ansässig sind, die von Ihnen vermietete Unterkunft aber in Deutschland belegen ist, müssen Sie sich für Umsatzsteuerzwecke in Deutschland registrieren. In diesem Fall wird die Kleinunternehmer-Regelung für Sie wahrscheinlich nicht gelten, da diese nur für Personen gilt, die für Steuerzwecke in Deutschland ansässig sind.

Wir empfehlen Ihnen, mit Ihrer Steuerberaterin oder Ihrem Steuerberater zu klären, ob Sie sich in Deutschland umsatzsteuerlich registrieren lassen und Umsatzsteuer in Rechnung stellen müssen und ob Sie zum Vorsteuerabzug berechtigt sind.

### **Ich unterliege der Umsatzsteuer. Wie berechne ich, welche Steuerbeträge ich meinen Gästen in Rechnung stelle?**

Die anwendbaren Steuersätze sind von Land zu Land unterschiedlich und unterliegen regelmäßigen Anpassungen. Um sicherzugehen, dass Sie die richtigen Umsatzsteuersätze anwenden, sollten Sie die in dem Land, in dem Sie umsatzsteuerpflichtig sind, aktuell

## Übersetzung aus dem Englischen

anwendbaren Steuersätze in regelmäßigen Abständen bei der örtlichen Finanzverwaltung erfragen.

Im Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments gilt für die kurzfristige (d. h. Vermietungszeiträume von jeweils höchstens sechs Monaten pro Gast) Vermietung von Unterkünften in Deutschland ein ermäßigter Umsatzsteuersatz von 7 %. Bitte beachten Sie, dass der ermäßigte Umsatzsteuersatz nur für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften gilt, nicht aber für etwaige zusätzliche Dienstleistungen.

Die Vermietung von Wohnraum für Zeiträume von jeweils mehr als sechs Monaten pro Gast gilt nicht als kurzfristig und kann umsatzsteuerfrei sein. Wie bereits erwähnt, zieht eine Befreiung von der Umsatzsteuer grundsätzlich auch einen Ausschluss vom Vorsteuerabzug nach sich.

Für neben der Vermietung von Unterkünften ausgeführte Warenlieferungen oder Dienstleistungen können andere Regelungen und abweichende Umsatzsteuersätze gelten. Bitte konsultieren Sie zur Abwägung der umsatzsteuerlichen Implikationen in diesen Fällen eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater.

### **Ich unterliege der Umsatzsteuer. Wie vereinnahme ich Umsatzsteuer von meinen Gästen?**

Sofern die von Ihnen erbrachten Dienstleistungen umsatzsteuerpflichtig sind, müssen Sie von Ihren Gästen die entsprechenden Umsatzsteuerbeträge vereinnahmen, dem Finanzamt diese Umsätze im Wege regelmäßiger Umsatzsteuer-Voranmeldungen melden und den Umsatzsteuerbetrag abführen. (Üblicherweise müssten diese Voranmeldungen monatlich erfolgen, falls die im Vorjahr tatsächlich entrichtete Umsatzsteuer jedoch unterhalb eines bestimmten Betrags bleibt, können auch vierteljährliche Umsatzsteuervoranmeldungen ausreichen). Ausnahmen können für geschäftsreisende Gäste gelten, die aufgrund der Umkehr der Steuerschuldnerschaft ggf. eine Selbstveranlagung der Umsatzsteuer durchführen müssen.

Wenn Sie umsatzsteuerpflichtig sind, sollten Sie Ihre Preise gegenüber Ihren Gästen inklusive der geltenden Umsatzsteuer angeben. In manchen Fällen sind ggf. bestimmte Formerfordernisse, wie das Ausstellen von Quittungen oder Rechnungen an Gäste, zu beachten. (So muss in Rechnungen für Geschäftsreisende die Umsatzsteuer unter Umständen separat vom Rechnungsbetrag ausgewiesen werden). Sie sollten die jeweiligen formalen Anforderungen an die Rechnungsstellung bei einem Fachberater vor Ort erfragen.

Die monatlichen oder vierteljährlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie die Umsatzsteuer-Jahreserklärung sind elektronisch unter Verwendung der dafür vorgesehenen amtlichen Vordrucke zu übermitteln.

Die Umsatzsteuer-Voranmeldung muss spätestens am 10. Tag nach Ablauf des Voranmeldezeitraums beim Finanzamt eingehen (Abgabefrist für die Umsatzsteuer-Voranmeldung für den Monat Januar ist beispielsweise der 10. Februar). Fällt dieser Tag auf ein

Übersetzung aus dem Englischen

Wochenende oder einen Feiertag, ist Fristende der nächstfolgende Werktag. Die Zahlung der Umsatzsteuer wird am selben Tag fällig. Das Finanzamt kann auf Antrag die Frist für die Abgabe der Voranmeldungen und für die Entrichtung der Vorauszahlungen im Rahmen einer sogenannten Dauerfristverlängerung verlängern. (Die Abgabefrist für die Januar-Voranmeldung verschiebt sich in diesem Fall z. B. auf den 10. März).

Abgabefrist für die Umsatzsteuer-Jahreserklärung ist der 31. Juli des jeweiligen Folgejahres. Falls Sie eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater mit der Erstellung der Umsatzsteuer-Jahreserklärung beauftragen, verlängert sich diese Frist automatisch um weitere acht Monate (Bitte beachten Sie, dass die Steuererklärungsfrist für das Kalenderjahr 2024 bis zum 30. April 2026 verlängert wurde.).

Weitere Hilfestellung zur Abgabe von Steuererklärungen in Deutschland erhalten Sie auf der [Website](#) der deutschen Finanzverwaltung.