

DEUTSCHLAND – STEUERLICHE ÜBERLEGUNGEN ZU KURZFRISTIGEN VERMIETUNGEN

Die folgenden Informationen sind ein Leitfaden, der Ihnen den Einstieg in die Grundlagen des ggf. für Sie maßgeblichen deutschen Steuerrechts erleichtern soll.

Steuern können komplex sein. Daher ist es wichtig, sicherzustellen, dass Sie sich laufend betreffend Ihre Steuerpflichten informieren und entsprechend diesen Verpflichtungen Steueranmeldungen und Zahlungen vornehmen. Ihre Steuern liegen in Ihrer Verantwortung und es werden keine Steuern in Ihrem Namen gezahlt.

Wenn Sie als Privatperson Kurzzeitunterkünfte in Deutschland vermieten, sollten Sie darauf achten, dass Sie insbesondere die folgenden Steuerarten verstehen und die für Sie geltenden Steuern zahlen:

- Ertragsteuern
- Umsatzsteuer (VAT)

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Handbuch enthaltenen Informationen auf die Einkommenssteuer und die Mehrwertsteuer beschränkt sind. Für Sie fallen möglicherweise andere Steuern an, darunter auch Fremdenverkehrsabgaben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass die hier gegebenen Informationen nicht vollständig sind und keine (individuelle) Rechtsberatung darstellen. Dieses Merkblatt ersetzt daher keinesfalls die individuelle Analyse Ihrer Steuerposition und Verpflichtungen. Wenden Sie sich daher betreffend Ihrer Steuerposition und Verpflichtungen unbedingt an einen lokalen Steuerberater.

Bitte beachten Sie, dass wir diese Informationen nicht laufend aktualisieren. Als Steuerpflichtiger sind Sie selbst verpflichtet sicherzustellen, dass sich die für Sie relevanten Gesetze oder Verfahren (nicht) geändert haben.

EINKOMMENSTEUER

Natürliche Personen, die im Inland einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, sind unbeschränkt einkommensteuerpflichtig. Die Basis für die deutsche Einkommensteuer

stellt das „zu versteuernde Einkommen“ dar, dieses umfasst die Einkünfte aus den sieben Einkunftsarten abzüglich der Sonderausgaben, außergewöhnlichen Belastungen und eventueller weiterer Freibeträge (z.B. Kinderfreibeträge). Im Folgenden wird kurz erläutert, welche Steuern auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Deutschland anfallen können und wie diese an die deutschen Steuerbehörden abgeführt werden müssen.

Das deutsche Steuerjahr läuft vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§21 EStG)

Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen können als Einnahmen gemäß § 21 EStG klassifiziert werden. In diesen Fällen ermitteln sich die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung durch den Überschuss der Einnahmen abzüglich der Werbungskosten. In Einzelfällen können die Einnahmen als Einnahmen aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) klassifiziert werden (z.B. bei einer Vermietung mit Hotel oder hotelähnlichem Charakter). Liegen Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor, unterliegen diese der Gewerbesteuer.

Die Kategorisierungen sind abhängig von Ihrem individuellen Fall.

Einige der verschiedenen Fälle könnten sein:

a) Die Wohnung wird ausschließlich zu Vermietungszwecken genutzt

Bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereit gehaltenen Ferienwohnung ist ohne weitere Prüfung von der Einkunftserzielungsabsicht des Steuerpflichtigen auszugehen. Diese Grundsätze gelten unabhängig davon, ob der Steuerpflichtige die Ferienwohnung in Eigenregie oder durch Einschalten eines fremden Dritten vermietet. Die Einnahmen fallen unter § 21 EStG, es sei denn, die Tätigkeit gleicht einem Beherbergungsbetrieb. In diesen Fällen können Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen. Eine Einzelfallprüfung ist notwendig.

b) Die Wohnung wird für die Vermietung und den persönlichen Gebrauch genutzt

Wird eine Ferienwohnung zeitweise vermietet und zeitweise selbst genutzt oder behält sich der Steuerpflichtige eine zeitweise Selbstnutzung vor, ist diese Art der Nutzung Beweisanzeichen für eine auch private, nicht mit der Einkunftserzielung zusammenhängende Veranlassung der Aufwendungen. In diesen Fällen ist die Einkunftserzielungsabsicht stets zu prüfen. Der Steuerpflichtige muss im Rahmen der ihm obliegenden Feststellungslast für die Anerkennung dieser Absicht objektive Umstände vortragen, auf Grund derer im Beurteilungszeitraum ein Totalüberschuss erwartet werden konnte.

c) Vermietung als Beherbergungsbetrieb (z.B. Fremdenpension)

Die Vermietung unbeweglichen Vermögens ist im Allgemeinen eine private und als solche nicht gewerbesteuerpflichtige Vermögensverwaltung. Liegen besondere Umstände vor, welche der Betätigung des Vermieters als Ganzes gesehen das Gepräge einer selbstständigen, nachhaltigen, vom Gewinnstreben getragenen Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr verleihen, tritt die bloße Nutzung des Vermögens zurück. So ist bei der Überlassung von Wohnräumen eine gewerbliche Tätigkeit anzunehmen, wenn die Tätigkeit eine dem Beherbergungsbetrieb vergleichbare Organisation bedingt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn neben der Vermietung von Wohnräumen nicht übliche Sonderleistungen des Vermieters erbracht werden oder die Mieter besonders häufig wechseln. Eine Einzelfallprüfung ist notwendig.

Meldepflichtige Steuern in Deutschland

Wenn Sie in Deutschland Einnahmen aus kurzfristigen Vermietungen erhalten, sind Sie gesetzlich verpflichtet, die Einnahmen zu melden und eine Steuererklärung abzugeben.

Wenn Sie nicht durch einen Steuerberater vertreten sind, sollten Sie die Plattform "Elster" und die entsprechende Software zur Abgabe Ihrer Einkommensteuererklärung nutzen (www.elster.de). Bitte beachten Sie, dass dies die offizielle Plattform ist und ihre Nutzung kostenlos ist, es gibt jedoch eine Vielzahl anderer Softwareanwendungen, die ebenfalls genutzt werden können.

Sie können Ihre Steuererklärung auch in Papierform bei Ihrem zuständigen deutschen Finanzamt einreichen.

Meldepflicht – Einreichungsfrist

Sie müssen Ihre Einkommensteuererklärung 7 Monate (Ende Juli) nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres abgeben. Sind Sie jedoch durch einen deutschen Steuerberater vertreten, verlängert sich die Frist für die Abgabe der Einkommensteuererklärung auf Ende Februar des zweiten Jahres nach dem jeweiligen Steuerjahr.

Die Frist für die Online-Einreichung und die Einreichung in Papierform ist die gleiche.

Meldegebühr – Zahlungsfrist

Die Steuerzahlungen richten sich nach dem jeweiligen Steuerbescheid, der von den Steuerbehörden nach der Bearbeitung Ihres Steuerfalls ausgestellt wird. Die Einkommensteuer Zahlungen sind innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Die Steuerbehörden werden auch Steuervorauszahlungen prüfen, falls zutreffend. Diese Steuervorauszahlungen sind vierteljährlich (am 10. März/Juni/September/Dezember) fällig.

Zuständigkeit des Finanzamts

Für die Besteuerung natürlicher Personen nach dem Einkommen und Vermögen ist das Finanzamt örtlich zuständig, in dessen Bezirk der Steuerpflichtige seinen Wohnsitz bzw. seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat (das sog. „Wohnsitzfinanzamt“). (weitere Informationen finden Sie hier).

Wenn Sie beispielsweise in München Ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt haben, ist das Finanzamt München für Ihren Fall zuständig und Sie würden sich an diese Behörde wenden.

Deutsche Einkommensteuersätze

Die tarifliche Einkommensteuer ab dem Veranlagungszeitraum 2018 bemisst sich nach dem zu versteuernden Einkommen. Sie beträgt vorbehaltlich der §§ 32b, 32d, 34, 34a, 34b und 34c EStG jeweils in Euro für zu versteuernde Einkommen

- zwischen 0 und 9.000 € (Grundfreibetrag) 0 €;
- zwischen 9.001 € und 54.949 € 14 % bis ca. 26 %;
- zwischen 54.950 € und 260.532 € 42 % abzüglich 8.621,75 € ;
- ab 260.533 € 45 % abzüglich 16.437,70 €.

** Bitte beachten Sie, dass sich diese Schwellenwerte jährlich ändern können und Sie sicherstellen sollten, dass Sie die aktuellsten Angaben verwenden.*

Die Bundesregierung erhebt einen Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf unbestimmte Zeit. Der Zuschlag wird auf die Einkommensteuer erhoben.

Desweiteren ist Kirchensteuer, als Zuschlag auf die Einkommensteuer, zu entrichten für Mitglieder von offiziell anerkannten Kirchen. Dieser Zuschlag führt dazu, dass Ihr effektiver Steuersatz steigt. Je nach Bundesland, in dem die Person ihren Wohnsitz hat, betragen die Sätze 8 % oder 9 %.

Typische Aufwendungen, die im Zusammenhang mit kurzfristigen Vermietungen vom Einkommen einer Person abgezogen werden können

Die folgenden Kosten können abgezogen werden:

- Abschreibungen,
- Zinsaufwendungen,
- Wartungskosten,
- Grundsteuern,
- Straßenreinigung, Müllabfuhr,
- Wasserversorgung, Heizkosten,
- Hausratversicherung etc.

Absetzung für Abnutzung

Die Abschreibungen werden auf Basis der Anschaffungskosten des Gebäudes (einschließlich der Anschaffungsnebenkosten) ermittelt. Soweit Gebäude nicht zum Betriebsvermögen gehören (betrifft Fälle von passiven Immobilienmieten) und nicht Wohnzwecken dienen, beträgt der Abschreibungssatz in den meisten Fällen 2 % pro Jahr. Wenn das Gebäude als Vermögenswert des Unternehmens einzustufen ist (betrifft Fälle von Geschäftseinnahmen), beträgt der Abschreibungssatz 3 % pro Jahr.

Grundsteuer / Grunderwerbsteuer

Die folgenden Steuern sind auf eine Immobilie zu zahlen:

a) Grundsteuer

Die Grundsteuer wird jährlich auf die Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden als Gebühr auf den spezifischen Steuerwert erhoben. Die Steuer wird von der Kommune zu stark unterschiedlichen Sätzen im Land erhoben. Es handelt sich hierbei um einen abzugsfähigen Aufwand.

b) Grunderwerbsteuer (RETT)

Grunderwerbsteuer (RETT) wird bei jedem Eigentümerwechsel an Grundstücken und Gebäuden auf den Verkaufspreis oder sonstigen Übertragungswert erhoben. Außer Verkäufen, insbesondere zwischen Mann und Frau, oder schenkungs- und erbschaftsteuerpflichtigen Übertragungen gibt es nur sehr wenige Ausnahmen. Der Basissatz der Grunderwerbsteuer variiert (2018) je nach Bundesland, in dem sich die Immobilie befindet, zwischen 3,5 % und 6,5 %. Grunderwerbsteuer (RETT) ist Teil der oben genannten Anschaffungsnebenkosten von Gebäuden.

Deutsche Einkommensteuerpflicht für nicht in Deutschland ansässige Personen

Natürliche Personen, die im Inland weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, sind beschränkt einkommensteuerpflichtig, wenn sie inländische Einkünfte im Sinne des § 49 EStG haben.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen führen nur dann zu inländischen Einkünften, wenn sie im Inland belegen oder in ein inländisches öffentliches Buch oder Register eingetragen sind oder wenn sie in einer inländischen Betriebsstätte oder anderen Einrichtung verwertet werden. Ob Deutschland ein national bestehendes Besteuerungsrecht aufgrund der beschränkten Steuerpflicht uneingeschränkt oder beschränkt behält, hängt vom Bestehen und den Regelungen eines DBA ab. Die von Deutschland abgeschlossenen DBA sehen regelmäßig vor, dass der Quellenstaat (bei der beschränkten Steuerpflicht ist das Deutschland) für die im DBA aufgeführten Einkünfte ein Besteuerungsrecht hat, ggf. eingeschränkt (wie insbesondere bei Dividenden und Zinsen) und der ausländische Ansässigkeitsstaat die Doppelbesteuerung durch Freistellung oder Anrechnung vermeidet.

Deutsche Einkommensteuerverpflichtungen für eine in Deutschland ansässige Person, die ausländische Mieterträge erzielt

Wenn Sie in Deutschland ansässig sind, werden Sie mit Ihrem weltweiten Einkommen besteuert, sofern es keine Einschränkungen durch ein geltendes Doppelbesteuerungsabkommen gibt.

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften

Bei Immobilien, die nicht als Vermögenswert des Unternehmens klassifiziert sind (betrifft Fälle von passiven Immobilienmieten), werden die Immobilienverkäufe unter "Sonstige Einkünften" ausgewiesen, die Teil der sieben Ertragskategorien sind. Für solche Immobilien unterliegt die (private) Veräußerung nach einer 10-jährigen Sperrfrist nicht der Einkommensteuer.

Es gibt einige spezifische Ausnahmen, die vom Einzelfall abhängen. Bei Immobilien, die als Vermögenswert des Unternehmens klassifiziert sind (betrifft Fälle von Geschäftseinnahmen), unterliegt die Veräußerung der Einkommensteuer – in der Regel ohne Ausnahme.

Beispielhafte Steuerberechnung

Anna besitzt ein 2-Zimmer-Haus in Frankfurt, belegungsrate 100%. Das Haus wurde 2008 erworben.

Die für 2017 vereinnahmte Bruttomiete betrug insgesamt 24.000 €. Die Anschaffungskosten für das Gebäude betragen 100.000 €.

Laura hat im Jahr 2017 folgende Aufwendungen für dieses Haus getätigt:
 Hausratversicherung 500 €, Grundsteuer 350 €, Hypothekenzinsen 5.500 € und Wasserversorgungskosten 600 €.

		€
Bruttomiettertrag		24,000
<i>Abzüglich der zulässigen Werbungskosten:</i>	Abschreibungen 2 % von 100.000 € (§ 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG)	(2,000)
	Hausratversicherung	(500)
	Hypothekenzinsen	(5,500)
	Grundsteuer	(350)
	Wasserversorgungskosten	(600)
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung*		15,050
Zu versteuerndes Einkommen**		15,014
Deutsche Einkommensteuer		1,195
Solidaritätszuschlag***		66

*Annahme: Die Vermietung wird ohne Fremdenpensionscharakter geprüft und führt zu passiven Grundstücksmieteinnahmen (§ 21 EStG).

** Sonderausgabenpauschale (36 €) ist abzugsfähig. Laura hat keine anderen als die oben genannten Kosten. Die Mieteinnahmen sind Laura´s einzige Einnahmen im Jahr 2017.

***Annahme: Eine Härtefallklausel nach § 4 S. 2 SolzG 1995 ist nicht anwendbar, Keine Kirchensteuerpflicht.

Beispielhafte Steuerberechnung 2

Anna besitzt ein 2-Zimmer-Haus in Frankfurt, belegungsrate 100%. Das Haus wurde 2008 erworben.
Die für 2017 vereinnahmte Bruttomiete betrug insgesamt 7.000 €. Die Anschaffungskosten für das Gebäude betragen 100.000 €.

Laura hat im Jahr 2017 folgende Aufwendungen für dieses Haus getätigt:
Hausratversicherung 500 €, Grundsteuer 350 €, Hypothekenzinsen 5.500 € und Wasserversorgungskosten 600 €.

		€
Bruttomiettertrag		7,000
<i>Abzüglich der zulässigen Werbungskosten:</i>	Abschreibungen 2 % von 100.000 € (§ 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG)	(2,000)
	Hausratversicherung	(500)
	Hypothekenzinsen	(5,500)
	Grundsteuer	(350)
	Wasserversorgungskosten	(600)
Einkünfte/verlust() aus Vermietung und Verpachtung*		(1,950)
Zu versteuerndes Einkommen/verlust()		(1,950)
Verlustvortrag nach § 10d Abs. 1/2 EStG **		1,950
Steuerpflichtiges Einkommen***		0
Deutsche Einkommensteuer		0
Solidaritätszuschlag		0

* Annahme: Die Vermietung wird ohne Fremdenpensionscharakter geprüft und führt zu passiven Grundstücksmieteinnahmen (§ 21 EStG). Anna hat keine anderen Ausgaben als die oben genannten. Dann sind die Mieteinnahmen 2017 das einzige Einkommen von Anna.

** Annahme: Es besteht kein Verlust aus den Vorjahren. Es wird davon ausgegangen, dass der in 2017 realisierte Verlust in andere Geschäftsperioden vorgetragen oder verrechnet wird. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Vermietung unter einer Projektion der gesamten Mietdauer zu einer insgesamt positiven Ertragsposition führt. Andernfalls können Verluste von den Steuerbehörden nicht akzeptiert werden.

*** Sonderausgabenpauschale (36 €) entfällt, wenn keine positiven Einnahmen verfügbar sind.

Beispielhafte Steuerberechnung 3

Laura besitzt ein 2-Zimmer-Haus in Frankfurt. Eines der beiden Zimmer wird über Airbnb an Gäste vermietet, belegungsgrad 50%. Das Haus wurde 2008 erworben. Die für 2017 vereinnahmte Bruttomiete betrug insgesamt 7.000 €. Die Anschaffungskosten für das Gebäude betragen 100.000 €.

Laura hat im Jahr 2017 folgende Aufwendungen für dieses Haus getätigt: Hausratversicherung 500 €, Grundsteuer 350 €, Hypothekenzinsen 5.500 € und Wasserversorgungskosten 600 €.

		€
Bruttomiettertrag		7,000
<i>Abzüglich der zulässigen Kosten:</i>	Abschreibungen 2 % von 100.000 € (§ 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG) *50 % (nicht abziehbarer Anteil)	(1,000)
	Hausratversicherung *50 % (nicht abziehbarer Anteil)	(250)
	Hypothekenzinsen *50 % (nicht abziehbarer Anteil)	(2,750)
	Grundsteuer *50 % (nicht abziehbarer Anteil)	(175)
	Wasserversorgungskosten *50 % (nicht abziehbarer Anteil)	(300)
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung *		2,525
Zu versteuerndes Einkommen**		2,489
Deutsche Einkommensteuer		0

Solidaritätszuschlag ***		0
<i>* Annahme: Die Vermietung wird ohne Fremdenpensionscharakter geprüft und führt zu passiven Grundstücksmieteinnahmen (§ 21 EStG).</i>		
<i>** Sonderausgabenpauschale (36 €) ist abzugsfähig. Laura hat keine anderen als die oben genannten Kosten. Die Mieteinnahmen sind Laura´s einzige Einnahmen im Jahr 2017.</i>		

UMSATZSTEUER

Steuern können komplex sein. Nehmen Sie sich daher Zeit, die für Sie relevanten steuerlichen Regeln zu verstehen und nachzuvollziehen.

Bei der Umsatzsteuer in Deutschland handelt es sich um eine Verbrauchssteuer. Die meisten in Deutschland gelieferten Waren und Dienstleistungen sind unterliegen der Umsatzsteuer.

Eine Person, die in Deutschland Waren liefert und/oder Dienstleistungen erbringt, muss in der Regel die Umsatzsteuer selbst berechnen und an das für Sie zuständige Finanzamt (Finanzkasse) abführen.

Aufgrund zahlreicher Besonderheiten und Ausnahmeregelungen empfehlen wir Ihnen, sich von einem Steuerberater über Ihre individuellen Umsatzsteuerpflichten in Deutschland zu beraten zu lassen.

Wenn Sie derzeit ein Zimmer an Gäste vermieten, kann es sein, dass Sie verpflichtet sind, Umsatzsteuer auf Ihre Mieteinnahmen zu erheben und die Umsatzsteuer an das für Sie zuständige deutsche Finanzamt abzuführen. Da nicht Airbnb, sondern Sie als Vermieter die Vermietungsleistung gegenüber Ihren Gästen erbringen, liegt es in Ihrer Verantwortung, die Umsatzsteuer korrekt einzunehmen und abzuführen.

Muss ich bei der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften in Deutschland die Umsatzsteuer von Gästen einziehen?

Im Allgemeinen müssen auch natürliche Personen, die in Deutschland unternehmerisch tätig sind, die Umsatzsteuer auf sonstige Leistungen erheben, sobald sie die Kriterien für die umsatzsteuerliche Registrierung erfüllen, d.h. im Sinne des Umsatzsteuergesetzes als Unternehmer eingeordnet werden.

Sie gelten als Unternehmer und sollten in Deutschland zur Umsatzsteuerregistrierung verpflichtet sein, wenn Sie regelmäßig eine Unterkunft mit der Absicht anbieten, Einnahmen zu erzielen. Sobald Sie mit der entgeltlichen Bereitstellung von Unterkünften auf diese Weise beginnen, sollten Sie daher eine umsatzsteuerliche Registrierung in Betracht ziehen.

Eine natürliche Person, die Ferienunterkünfte anbietet, kann unter bestimmten Voraussetzungen als Kleinunternehmer betrachtet werden. Um als Kleinunternehmer gelten zu können, müssen Sie sich umsatzsteuerlich registrieren und eine jährliche Erklärung abgeben, aus der hervorgeht, dass Ihr Umsatz unter den entsprechenden Schwellenwerten liegt (siehe unten). Wenn Sie sich als Kleinunternehmer qualifizieren, müssen Sie keine regelmäßigen unterjährigen Umsatzsteuermeldungen einreichen, keine Umsatzsteuerrechnungen ausstellen und Ihren Gästen keine Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Als Kleinunternehmer gilt eine Person, wenn ihr Umsatz im ersten Jahr bzw. Vorjahr 17.500 € nicht überschritten hat und sie im laufenden Jahr nicht mit einem Umsatz von mehr als 50.000 € rechnet. Mit einem Formular zur Steuerregistrierung können Sie sich als Kleinunternehmer registrieren. Wenden Sie sich an Ihren lokalen Steuerberater, um zu prüfen, ob Sie sich als Kleinunternehmer qualifizieren.

Wenn Sie eine Person sind, die nicht in Deutschland ansässig ist, aber Ihre Unterkunft in Deutschland liegt, dann sollten Sie die umsatzsteuerliche Registrierung in Betracht ziehen, da für Sie die allgemeinen Umsatzsteuervorschriften gelten und die Ausnahmeregelungen für Kleinunternehmer nicht anwendbar sind.

Wir empfehlen Ihnen, einen Steuerberater zu konsultieren, wenn Sie Hilfe bei der Entscheidung benötigen, ob Sie sich umsatzsteuerlich registrieren und die Umsatzsteuer berechnen und abführen müssen.

Weitere Informationen zur Registrierung zur Umsatzsteuer finden Sie auf der Website der deutschen Steuerbehörden.

Ich muss Umsatzsteuer deklarieren. Wie kann ich feststellen, wie viel Steuern ich von meinen Gästen einziehen muss?

Die Umsatzsteuersätze sind je nach Land unterschiedlich und ändern sich regelmäßig. Wir empfehlen Ihnen, sich regelmäßig mit den örtlichen Steuerbehörden in Verbindung zu setzen,

um die aktuellsten Umsatzsteuersätze für das Land zu erhalten, in dem Sie die Umsatzsteuer zahlen müssen.

So beträgt zum Zeitpunkt der Ausstellung dieses Dokuments der für die kurzfristige Vermietung von Wohnungen geltende deutsche Umsatzsteuersatz von 7 %. Unter der Vermietung von Kurzzeitunterkünften versteht man die Vermietung von Unterkünften an jeden Kunden für weniger als 6 Monate. Die Vermietung von Wohnungen für einen längeren Zeitraum kann von der Umsatzsteuer befreit sein.

Da es in Deutschland jedoch auch andere Umsatzsteuersätze gibt, empfehlen wir Ihnen, den für Ihre Leistungen geltenden Umsatzsteuersatz mit einem lokalen Steuerberater zu besprechen. Zusätzliche erbrachte Dienstleistungen oder Lieferungen können einem anderen Umsatzsteuersatz unterliegen.

Ich muss Umsatzsteuer deklarieren. Wie erhalte ich die Umsatzsteuer von meinen Gästen?

Wenn Sie feststellen, dass Sie auf die Leistungen, die Sie an Gäste erbringen, Umsatzsteuer berechnen müssen, denken Sie bitte daran, dass Sie die Umsatzsteuer von Ihren Gästen einziehen und diese in einer Umsatzsteuer-Voranmeldung melden und an das zuständige Finanzamt entrichten müssen.

In Deutschland sind Umsatzsteuer-Voranmeldungen in der Regel monatlich einzureichen. Die Frist für die Einreichung der Umsatzsteuer-Voranmeldung ist der zehnte Tag nach Ende des Berichtszeitraums, wobei es möglich ist, beim Finanzamt eine Dauerfristverlängerung um einen Monat zu beantragen. Die Umsatzsteuer-Voranmeldung muss elektronisch mit dem offiziellen Umsatzsteuer-Voranmeldungsformular eingereicht werden. Die Umsatzsteuerzahlung an das Finanzamt muss am selben Tag erfolgen, an dem die Umsatzsteuer-Voranmeldung eingereicht werden muss.

Darüber hinaus ist eine jährliche Umsatzsteuer-Jahreserklärung ab dem Veranlagungszeitraum 2018 bis spätestens zum 28. Februar des zweiten auf das Berichtsjahr folgenden Jahres einzureichen (d.h. die Umsatzsteuer-Jahreserklärung für das Kalenderjahr 2018 muss spätestens am 28. Februar 2020 eingereicht sein). Fristverlängerungen sind ausschließlich in begründeten Einzelfällen in Absprache mit dem Finanzamt möglich.

Weitere Informationen zur Einreichung von Meldungen finden Sie auf der Website der deutschen Steuerbehörden.

Die Preise für Gäste sollten inklusive Umsatzsteuer sein, wenn Sie Ihren Gästen die Umsatzsteuer in Rechnung stellen müssen. Wir empfehlen Ihnen, Ihre Verpflichtungen im Hinblick auf die relevanten Rechnungsanforderungen mit einem lokalen Steuerberater zu klären.