



**WICHTIGE NEUERUNGEN BEI VERMIETUNG
VON EINGERICHTETEN WOHNUNGEN
ZUM 1. JULI 2022**

Im Gegensatz zu den Vorschriften, die Hotels in Sachen MWS beachten müssen, waren die bisherigen Bestimmungen betreffend „Betriebe, wo zahlende Gäste beherbergt werden“ nicht immer klar.

Es muss nämlich unterschieden werden zwischen einer „passiven Vermietung“, die von der MWS befreit ist und einer „aktiven Vermietung“, die zur Abgabe von MWS verpflichtet. Die Unterscheidung zwischen einer MWS-freien Tätigkeit einerseits und einer MWS-pflichtigen Tätigkeit andererseits, hat auch weitreichende Folgen auf die Abzugsfähigkeit der MWS auf Investitionen und Kosten. Während 6 % von den Einnahmen abgeführt werden müssen, beträgt die abzugsfähige MWS in der Regel 21 %, wenn es sich um eine MWS-pflichtige Tätigkeit handelt.

In diesem Beitrag soll dieser Aspekt nicht weiter behandelt werden, sondern die neuen, am 1. Juli in Kraft getretenen Bestimmungen.

Wie lauteten die Bestimmungen bis zum 30. Juni 2022?

Um von der Abgabe von MWS-Erklärungen betroffen zu sein, verlangte ein Verwaltungsschreiben vom 8. August 1994, dass folgende drei Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein mussten:

- die vermietete Wohnung musste eingerichtet sein
- ein Empfang der Gäste musste zumindest während der meisten Zeit gewährleistet sein
- wenigstens eine der folgenden Dienstleistungen musste im Preis enthalten sein:
 - ein regelmäßiger Unterhalt und eine Reinigung der Wohnung während des Aufenthalts
 - die Bettwäsche oder Handtücher werden zur Verfügung gestellt und erneuert
 - ein Frühstück ist vorgesehen

Im Umkehrschluss, wenn:

- keine dieser Dienstleistungen angehoben wurde
- oder diese Dienstleistungen nur mittels eines Aufpreises angeboten wurden
- oder der Kunde auf diese Leistungen gegen eine Preisminderung verzichten konnte

handelte es sich nach der alten Lesart um eine passive Vermietung, die MWS-frei war. In den Augen der Regierung führte das zu einer Wettbewerbsverzerrung. Konkret konnten die meisten Vermietungen über AirBNB bisher die Abgabe von MWS vermeiden. Und andererseits liefen die



neuen Formen des „coliving“ und die zunehmenden Formen der Vermietung an Studenten mit Service Gefahr, MWS-pflichtig zu werden, was nicht gewünscht war.

Wie lauten die Bestimmungen ab dem 1. Juli 2022?

Die neuen Bestimmungen sollen die Unterscheidung zwischen Vermietungen mit oder ohne MWS einfacher gestalten.

- Einführung eines quantitativen Unterscheidungsmerkmals: alle Vermietungen für eine Dauer von mehr als 3 Monaten werden von der MWS befreit. Das würde selbst bei der hypothetischen Vermietung eines Hotelzimmers für mehr als drei Monate der Fall sein.
- Beträgt die Dauer höchstens drei Monate ist die Vermietung grundsätzlich MWS-pflichtig, es sei denn, keine der folgenden Dienstleistungen wird angeboten:
 - der Empfang der Gäste ist die meiste Zeit gewährleistet
 - zur Verfügungstellung der Bettwäsche und Erneuerung der Wäsche, wenn der Aufenthalt die Dauer einer Woche überschreitet
 - ein tägliches Frühstück wird durch den Vermieter oder einen externen Dienstleister angeboten

Was sind die Konsequenzen dieser Neuerung?

Eine weitere gesetzliche Änderung wird für eine deutliche Zunahme der administrativen Belastungen für Vermietungen mit MWS in kleinem Rahmen führen: seit diesem Jahr kommt die Nutzung des MWS-Befreiungssystems bei Umsätzen von weniger als 25.000 EUR nicht mehr für diese Art von Vermietungen in Frage! Höchstens die Nutzung einer Plattform der „Sharing Economy“ ist noch möglich. Da sind die MWS-freien Einnahmen aber auf maximal 6.450 EUR (= Höchstbetrag 2022) begrenzt.

Erste Kommentare der MWS-Verwaltung

Am 15. Juni 2022 hat die Verwaltung erste Kommentare zu den am 1. Juli 2022 in Kraft tretenden Neuerungen veröffentlicht. Hier eine Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen dieser Kommentierung:

- Der anwendbare MWS-Satz beträgt 6 %
- Nur die Vermieter sind betroffen, die „gewöhnlich“ Unterkünfte für eine Dauer von weniger als drei Monaten vermieten. Für die Verwaltung bedeutet „gewöhnlich“, dass die Einnahmen aus Vermietungen mit einer Dauer von weniger als drei Monaten mehr als 50 % der Gesamteinnahmen darstellen müssen.



- Was den Empfang der Gäste anbelangt: es muss nicht unbedingt ein Empfangsraum oder ein Büro vorhanden sein, aber ein telefonischer Kontakt ist nicht ausreichend. Eine einfache Schlüsselübergabe ist ebenfalls nicht ausreichend. Der Empfang muss die meiste Zeit gewährleistet sein.
- Was die Wäsche anbelangt, muss es sich um die Bettwäsche oder Handtücher handeln. Eine Beschränkung auf Tücher für die Küche ist nicht ausreichend. Es reicht, dass die Wäsche zur Verfügung gestellt wird. Die Betten müssen nicht bezogen sein. Übersteigt die Aufenthaltsdauer eine Woche, muss wenigstens ein Paket mit frischer Wäsche zur Verfügung gestellt werden. Dieses Paket kann auch zu Beginn des Aufenthalts bereits zur Verfügung gestellt werden.
- Die Kommentierung der Verwaltung zum Thema „Frühstück“ besagt, dass das Angebot täglich gelten muss. Das Frühstück kann auch von einem Dienstleister angeliefert werden. Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Frühstück auch vor der Zimmertür abgestellt werden kann... Auch Gutscheine, die erlauben, ein Frühstück in einem gastronomischen Betrieb in der Nähe einzunehmen oder dort abzuholen, kommen in Frage. Der Preis muss allerdings an den Vermieter gezahlt werden... Nicht in Frage käme daher die Möglichkeit, das Frühstück in der Nähe der Ferienwohnung einzunehmen, verbunden mit der Auflage, dort zu zahlen...
- Die Reinigung der Wohnung, oder ein Aufpreis für Energiekosten ist kein Kriterium in Zusammenhang mit der Beurteilung, ob MWS geschuldet ist oder nicht.
- Es ist nicht von Bedeutung, ob die einzelnen Dienstleistungen gesondert aufgeführt werden oder nicht. Die Verwaltung weist z.Bsp. darauf hin, dass ein Mieter, der ursprünglich ohne Zusatzleistungen reserviert hatte und dann seine Meinung ändert und Bettwäsche wünscht, MWS vom Gesamtpreis zahlen muss...

Kurzum: viele Neuerungen, die sicher noch für Gesprächsstoff sorgen werden...