

Vermieten von Ferienunterkünften

Rechtliche Grundlagen

Für die Vermietung von Ferienhäusern, -wohnungen und -zimmern gelten grundsätzlich Vorschriften – unabhängig davon, ob eine eigene Immobilie regelmäßig oder die Mietwohnung kurzzeitig an Gäste vermietet wird. Jeder Gastgeber ist für die Einhaltung der Regelungen und gesetzlichen Pflichten selbst verantwortlich und sollte sich im Detail informieren.

BAU- UND MIETRECHT

Wo darf eine Ferienunterkunft betrieben werden?

Die jeweilige Kommune legt in ihren Bebauungsplänen fest, wo Ferienimmobilien erlaubt sind. Für einen Neu- oder Umbau muss der Eigentümer eine Baugenehmigung des örtlichen Bauamts einholen. Das gilt auch für Unterkünfte, die ohne bauliche Veränderungen in eine Ferienunterkunft umgewandelt werden. Zudem ist zu prüfen, ob in der Kommune ein Zweckentfremdungsverbot gilt. Mieter, die ihre Mietwohnung an Feriengäste vermieten wollen, müssen dies mit dem Eigentümer absprechen.

— Rechtsvorschriften: [Baugesetzbuch](#), [Landesbauordnungen](#), [Baunutzungsverordnung](#) und [Ausführungsvorschriften der Länder](#), [Zweckentfremdungsverbotsgesetze der Länder](#), [Bürgerliches Gesetzbuch](#)

GEWERBERECHT

Wann muss ein Gewerbe angemeldet werden?

Grundsätzlich ist jeder Gastgeber verpflichtet, seine Vermietung dem örtlichen Gewerbeamt anzuzeigen. Diese Anzeige dient lediglich der Information der zuständigen Behörden. Diese prüfen dann, ob eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt und somit ein Gewerbe anzumelden und ein Gewerbeschein auszustellen ist.

— Rechtsvorschriften: [Gewerbeordnung](#), [Abgabenordnung](#)

STEUERRECHT

Welche Steuern sind zu zahlen?

Jegliche Einnahmen aus der Vermietung von Ferienunterkünften sind in der Einkommenssteuererklärung anzugeben. Ob darüber hinaus Umsatz- und Gewerbesteuer abzuführen sind, hängt von der Höhe der Einnahmen ab. Eine Umsatzsteuerpflicht des Gastgebers und damit die Verpflichtung zum Ausweis von Mehrwertsteuer auf der Rechnung besteht bei Einnahmen über 22.000 Euro pro Jahr; eine Gewerbesteuerpflicht entsteht bei einem Gewinn von mehr als 24.500 Euro.

— Rechtsvorschriften: [Einkommensteuergesetz](#), [Umsatzsteuergesetz](#), [Abgabenordnung](#)

MELDERECHT

Welche Meldepflichten sind zu beachten?

Nach dem Bundesmeldegesetz ist jeder Gastgeber verpflichtet, für den Gast einen „Meldeschein für Beherbergungsbetriebe“ auszustellen. Dieser Meldeschein ist vom Gast bei der Ankunft zu unterschreiben. Der Gastgeber muss den Meldeschein ein Jahr aufbewahren und spätestens nach Ablauf weiterer drei Monate vernichten. Ein Meldeschein ist beim DTV erhältlich.

Verfügt die Beherbergungsstätte über mindestens 10 Betten, ist der Gastgeber nach dem Beherbergungsstatistikgesetz zudem verpflichtet, Daten an das statistische Landesamt zu melden.

— Rechtsvorschriften: [Bundesmeldegesetz](#), [Beherbergungsstatistikgesetz](#)

ABGABEN

Sind zusätzliche Abgaben fällig?

Einige Kommunen erheben eine örtliche Abgabe, die sogenannte „City Tax“ oder „Bettensteuer“ auf private Übernachtungen. Sie ist vom Gastgeber zu zahlen, der sie meist auf den Gast umlegt. Auf Grundlage der jeweiligen Kommunalabgabengesetze der Länder erheben bestimmte Kur-, Erholungs- und Tourismusorte eine Kurtaxe vom Gast. Der Gastgeber nimmt den Beitrag vom Gast ein und leitet ihn an die Kommune weiter.

Darüber hinaus sind einige Orte berechtigt, eine Tourismusabgabe zu erheben. Zahlen müssen diejenigen Personen und Unternehmen, die einen wirtschaftlichen Nutzen durch den Tourismus haben.

— Rechtsvorschriften: [Grundgesetz](#), [Kommunalabgabengesetze](#), [Satzungen der Gemeinden/Kommunen](#)

RUNDFUNK

Fallen Gebühren für den Rundfunkempfang an?

Wie bei Privatpersonen müssen auch Anbieter von Ferienunterkünften einen Rundfunkbeitrag für die bloße Möglichkeit des Empfangs des öffentlich-rechtlichen Rundfunks abführen. Die Höhe richtet sich nach der Zahl der Betriebsstätten, der dort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der betrieblich genutzten Kraftfahrzeuge im Jahr. Darüber hinaus ist die GEMA zu berücksichtigen: Aufgrund der ungeklärten Rechtslage empfiehlt der DTV aktuell Gebühren „unter Vorbehalt“ an die Verwertungsgesellschaft zu entrichten.

— Rechtsvorschriften: [Grundgesetz](#), [Rundfunkstaatsvertrag](#), [Rundfunkbeitragsstaatsvertrag](#), [Urheberrechtsgesetz](#)

PERSONENBEFÖRDERUNG

Was ist bei einem Fahrservice zu beachten?

Genehmigungsfrei ist die Beförderung von bis zu 9 Personen einschließlich dem Fahrer, wenn sie als reine Serviceleistung unentgeltlich erfolgt oder das Gesamtentgelt die Betriebskosten der Fahrt nicht übersteigt.

Bietet ein Gastgeber allerdings einen regelmäßigen Fahrservice, beispielsweise zum Bahnhof oder Flughafen an, kann eine Konzessionspflicht nach dem Personenbeförderungsgesetz bestehen. Es empfiehlt sich, die Genehmigungsfreiheit beim zuständigen Straßenverkehrsamt bestätigen zu lassen.

— Rechtsvorschriften: [Personenbeförderungsgesetz](#), [Freistellungs-Verordnung](#)

Impressum

Herausgeber:
Deutscher Tourismusverband e.V., Schillstraße 9, 10785 Berlin
Tel. 030/856 215-0
kontakt@deutschertourismusverband.de
www.deutschertourismusverband.de

PREISANGABEN

Wie muss der Preis der Unterkunft ausgezeichnet werden?

Eine Preisübersicht für die Zimmer und gegebenenfalls das Frühstück sind am Eingang oder der Anmeldestelle des Gastgebers gut sichtbar auszulegen.

Grundsätzlich müssen Angebote alle verpflichtenden Preisbestandteile enthalten. Das heißt, die pauschalen und in jedem Fall zu zahlenden Nebenkosten für Strom, Wasser, Gas, Heizung, Bettwäsche oder Endreinigung sind in den Angebotspreis einzubeziehen. Nur Leistungen, die dem Gast selbst freigestellt werden, können separat ausgewiesen werden.

— Rechtsvorschriften: [Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb](#), [Preisangabenverordnung](#)

DATENSCHUTZ

Was ist beim Datenschutz zu beachten?

Gastgeber müssen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten die Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung einhalten. Das gilt unter anderem für die eigene Website, Buchungsanfragen, Newsletterversand oder Vertragsabschlüsse. Der Gast ist unter anderem über die Verarbeitung dieser Daten aufzuklären und über seine Rechte zu informieren.

— Rechtsvorschriften: [Datenschutzgrundverordnung](#), [Bundesdatenschutzgesetz](#), [Telemediengesetz](#)

WETTBEWERBSRECHT

Welche Regeln gelten bei Werbemaßnahmen?

Für die Bewerbung der eigenen Ferienunterkunft sind wettbewerbsrechtliche Vorgaben zu beachten. Newsletter oder Werbeflyer dürfen nur mit Einwilligung des Empfängers versendet werden. Unzulässig ist auch die Werbung mit Sternen, wenn die Unterkunft nicht tatsächlich nach objektiven, anerkannten Kriterien klassifiziert wurde. Zudem sind eine Vielzahl von Informationspflichten zu beachten – wie ein Impressum auf der Homepage und der Hinweis auf die Streitbeilegungsplattform der EU mit entsprechender Verlinkung auf diese Plattform.

— Rechtsvorschriften: [Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb](#), [Telemediengesetz](#)

Diese Übersicht informiert über wichtige Bestimmungen zur Vermietung von Ferienunterkünften (Stand: April 2020). Darüber hinaus sind weitere Rechtsvorschriften und zum Teil besondere landesgesetzliche Regelungen zu beachten. Gastgeber von Unterkünften, die mit den Sternen des DTV ausgezeichnet sind, werden regelmäßig über geänderte Rechtslagen informiert.