

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

vom 02. April 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 03. April 2014) und **Antwort**

#### **Private Untervermietung von Wohnraum für Ferienzwecke über das Portal AirBnB in Berlin**

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Welche Angaben kann der Senat über Umfang und räumliche Verteilung der in Berlin vorhandenen Angebote des Unternehmens AirBnB machen?

Antwort zu 1: Keine.

Frage 2: Unterliegen diese Angebote künftig dem Zweckentfremdungsverbot und wenn ja, wie werden Senat und Bezirke ab 1. Mai 2014 verfahren?

Antwort zu 2: Ob die Unterkunftsangebote von AirBnB die Kriterien einer genehmigungspflichtigen Zweckentfremdung i.S. des Zweckentfremdungsverbotgesetzes erfüllen, ist im Zweifel der jeweiligen Einzelfallprüfung überlassen. Tendenziell sieht der Senat dies allerdings als gegeben, da jede wiederholte (mehr als einmalige) kurzfristige nach Tagen oder Wochen bemessene Überlassung von Wohnraum bei typischerweise Bezahlung nach Tagen oder Wochen von weniger als zwei Monaten als Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Absatz 1 Nummer 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) (Vermietung als Ferienwohnung, Fremdenbeherbergung, gewerbliche Zimmervermietung, Einrichtung von Schlafstellen) anzusehen ist und nach § 1 Absatz 1 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) in Verbindung mit § 1 Absatz 1 ZwVbG der Genehmigung bedarf.

Der Vollzug des Zweckentfremdungsverbots unterliegt ab 1. Mai 2014 den örtlich zuständigen Bezirksämtern. Zum Vollzug gehören unter anderem die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen (insbesondere auch in Folge von Anzeigen aus der Bevölkerung), die Beantwortung von Bürgeranfragen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustandes, die Durchführung von Genehmigungsverfahren, die Erteilung eines Negativattestes, die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten sowie die Bearbeitung von Widersprüchen und sich anschließender Verwaltungsstreitverfahren.

Beachtlich ist im Weiteren die Übergangsvorschrift nach § 2 Absatz 2 Nummer 1 ZwVbG. Die Vorschrift bezieht sich auf die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen und zu Zwecken der Fremdenbeherbergung sowie auf die gewerbliche Zimmervermietung und die Einrichtung von Schlafstellen im Zeitpunkt des Inkrafttretens der ZwVbVO am 1. Mai 2014. Hier wird ein genehmigungsfreier Schutzzeitraum von zwei Jahren gewährt, um den jeweiligen Verfügungsberechtigten ausreichend Zeit zu gewähren, sich auf die neue Rechtslage einzustellen. Die Übergangszeit von zwei Jahren gilt nur für Räumlichkeiten, die die Verfügungsberechtigten innerhalb einer dreimonatigen Frist nach Inkrafttreten der ZwVbVO beim zuständigen Bezirksamt als Ferienwohnungen angemeldet haben. Sollten Verfügungsberechtigte diese Frist ungenutzt verstreichen lassen, liegt im Anschluss an den Fristablauf eine nichtgenehmigte Zweckentfremdung vor. Das zuständige Bezirksamt kann bei berechtigten Gründen für die Versäumnis der fristgerechten Anmeldung die zweckfremde Nutzung (auch rückwirkend) für die Restlaufzeit des Schutzzeitraums genehmigen.

Frage 3: Unterliegt diese Form der Untervermietung der Steuerpflicht, wenn ja, auf welcher Rechtsgrundlage und wie hoch schätzt der Senat die Steuerverluste durch private Untervermietung der auf AirBnB gelisteten Untervermietenden?

Antwort zu 3: Aus einkommensteuerrechtlicher Sicht werden durch die Untervermietung von Wohnraum für Ferienzwecke in der Regel steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz [EStG]) erzielt. Bietet die Vermieterin/der Vermieter Zusatzleistungen an (z.B. Gestellung von Mahlzeiten, touristische Betreuung o.ä.), kommen im Einzelfall auch gewerbliche Einkünfte nach § 15 Abs. 1 Nr. 1 EStG in Betracht.

Darüber hinaus ist die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden umsatzsteuerpflichtig (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Umsatz-

steuergesetz [UStG] i.V.m. § 3 Abs. 9 und § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG). Sofern die jährlichen Einnahmen den Betrag von 17.500,-€ nicht übersteigen, wird die Umsatzsteuer jedoch nicht erhoben (sog. Kleinunternehmerregelung, § 19 Abs. 1 UStG).

Konkrete Erkenntnisse über Steuerausfälle durch die private Untervermietung der auf AirBnB gelisteten Untervermietenden sind bisher nicht bekannt.

Frage 4: Wie geht die Berliner Steuerfahndung mit privaten Luxusuntervermietungen für Ferienzwecke und den sich daraus ggf. ergebenden Gesetzesverstößen und Steuerpflichten um?

Antwort zu 4: Die Finanzbehörde ist gemäß § 152 Abs. 2 Strafprozessordnung (StPO) verpflichtet, im Rahmen ihrer Zuständigkeit wegen aller verfolgbaren Straftaten einzuschreiten, sofern zureichende tatsächliche Anhaltspunkte vorliegen (sog. Legalitätsprinzip). Soweit der Finanzverwaltung Hinweise auf mögliche Hinterziehungstatbestände bekannt werden, geht sie diesen nach.

Frage 5: Wie viele Wohnungen der Kategorie öffentlich geförderter Wohnraum, die nach § 1 Abs. 2 nicht der Zweckentfremdungsverbotsverordnung unterliegen, sind auf AirBnB gelistet und wie wird die Untervermietung von Wohnraum als Ferienwohnung in diesem Segment rechtlich gewürdigt?

Antwort zu 5: Gebundener öffentlich geförderter Wohnraum darf nach § 27 Absatz 7 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) vom Verfügungsberechtigten nur mit Genehmigung des örtlich zuständigen Bezirksamtes anderen als Wohnzwecken zugeführt werden, d.h. zweckfremd genutzt werden. Sofern die Wohnung ganz oder ein Teil mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet wird, bedarf es einer Zweckentfremdungsgenehmigung zugunsten der Mieterin/des Mieters (§ 21 Abs. 1 Wohnraumbindungsgesetz [WoBindG]). Zur Beurteilung, ob eine Untervermietung eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung darstellt, kann im Ergebnis auf die Feststellungen in Antwort zu 2. verwiesen werden. Eine Auflistung im Sinne der Frage liegt dem Senat zu AirBnB nicht vor.

Berlin, den 16. April 2014

In Vertretung

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Apr. 2014)