

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe (FDP)

vom 25. Juli 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 25. Juli 2018)

zum Thema:

Homesharing und Steuern

und **Antwort** vom 07. August 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. Aug. 2018)

Herrn Abgeordneten Marcel Luthé (FDP)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 15 733
vom 25. Juli 2018
über Homesharing und Steuern

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

1. Handelt es sich bei Einnahmen aus der (Unter-)Vermietung der eigenen Hauptwohnung während einer urlaubsbedingten Abwesenheit nach Auffassung des Senats um steuerbare Einkünfte? Falls ja, auf welcher Grundlage? Falls nein, weshalb nicht? Sofern es Grenzwerte gibt, welche?
2. Handelt es sich bei Einnahmen aus der (Unter-)Vermietung eines Teils, jedoch nicht mehr als 50 % der eigenen Hauptwohnung nach Auffassung des Senats um steuerbare Einkünfte? Falls ja, auf welcher Grundlage? Falls nein, weshalb nicht? Sofern es Grenzwerte gibt, welche?

Zu 1. und 2.: Einnahmen aus der (Unter-)Vermietung von Wohnraum, die über einen reinen Kostenersatz hinausgehen, gehören zu den steuerbaren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Einkommensteuergesetz – EStG). Für die Besteuerung ist nicht von Bedeutung, ob eine gesamte Wohnung während einer urlaubsbedingten Abwesenheit vermietet wird oder eine ggf. dauerhafte Untervermietung einzelner Räume vorliegt. Übersteigen die Einnahmen aus einer vorübergehenden (Unter-) Vermietung von Teilen einer selbst genutzten Wohnung bzw. eines selbst genutzten Hauses nicht 520 Euro im Kalenderjahr, kann im Einverständnis mit der/ dem Steuerpflichtigen aus Vereinfachungsgründen von der Besteuerung der Einkünfte abgesehen werden (R 21.2 Abs. 1 Einkommensteuerrichtlinien 2012).

3. Sind - und wenn ja welche - Ausgaben im Zusammenhang mit Einnahmen aus den Sachverhalten zu 1) und 2) nach Auffassung des Senats abzugsfähig? In welcher Höhe ist die an den Vermieter zu entrichtende Miete abzugsfähig?

Zu 3.: Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Vermietungseinnahmen sind als Werbungskosten abzugsfähig (§ 9 Abs. 1 Satz 1 EStG). Hierunter fallen – neben der an die Vermieterin/ den Vermieter gezahlten Miete – u. a. verbrauchsabhängige Kosten (z. B. für Wasser, Strom und Heizung). Der Abzug dieser Aufwendungen berechnet sich zeit- und flächenanteilig nach dem vermieteten Teil. Werbungskosten, die allein durch die Vermietung verursacht worden sind (z. B. Werbung, Vermittlung oder Gebühren) sind in voller Höhe abzugsfähig.

4. Ist die sogenannte City Tax in voller Höhe abzugsfähig? Wie können nach Auffassung des Senats Bürger nachweisen, dass der jeweilige Gast nicht touristisch veranlasst eine Übernachtungsmöglichkeit genutzt hat, um diese Übernachtungssteuer nicht abführen zu müssen?

Zu 4.: Die vom Beherbergungsbetrieb (= Vermieterin/ Vermieter) geschuldete sogenannte City Tax (§ 2 Abs. 1 Übernachtungsteuergesetz – ÜnStG) ist in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig. Die Glaubhaftmachung der beruflichen Veranlassung für das Absehen von der Besteuerung bei der Übernachtungsteuer ist nach § 1 Abs. 3 Satz 2 ÜnStG durch den Gast gegenüber dem Beherbergungsbetrieb zu erbringen. Der Nachweis ist bei abhängig Beschäftigten erbracht, sofern die Buchung unmittelbar durch die Arbeitgeberin/ den Arbeitgeber erfolgt oder die Rechnung auf die Arbeitgeberin/ den Arbeitgeber ausgestellt oder unmittelbar durch diese/ diesen bezahlt wird. In den übrigen Fällen kann die Glaubhaftmachung durch Vorlage einer Bestätigung der Arbeitgeberin/ des Arbeitgebers, aus der freiwillige Angaben zum Namen und Sitz der Arbeitgeberin/ des Arbeitgebers und zum Zeitraum des Aufenthalts hervorgehen, erfolgen. Anstelle der Bestätigung der Arbeitgeberin/ des Arbeitgebers kann der Übernachtungsgast selbst die berufliche Veranlassung der Übernachtung darlegen. Dies kann dadurch geschehen, dass er für Zwecke der Überprüfung durch die Finanzbehörde freiwillig neben den Angaben zur eigenen Person und zum Zeitraum des Aufenthalts auch Angaben zum Namen und Sitz der Arbeitgeberin/ des Arbeitgebers macht. Bei selbstständig oder gewerblich Tätigen bzw. Mitunternehmerinnen/ Mitunternehmern ist auf einen vergleichbaren Nachweis wie bei abhängig Beschäftigten abzustellen, wobei es auch in diesen Fällen unschädlich ist, wenn der Übernachtungsgast unter Angabe seiner Einkommensteuernummer den Nachweis selbst ausstellt.

5. Sind grundsätzlich - und wenn ja, zu welchen Anteilen - Abschreibungen auf das mitvermietete Wohnungsinventar abzugsfähig?

Zu 5.: Absetzungen für Abnutzung auf das mitvermietete Wohnungsinventar sind nach § 7 Abs. 1 EStG abzugsfähig, sofern die vorgesehene betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des betreffenden Inventars noch nicht abgelaufen ist. Die Höhe der abzugsfähigen Absetzungen ist pro rata temporis zu ermitteln.

6. Handelt es sich nach Auffassung des Senats bei Einkünften aus Sachverhalten zu 1) und 2) um zu berücksichtigendes Einkommen im Sinne des § 9 Abs. 1 SGB II?

Zu 6.: Bei Einnahmen aus (Unter-)Vermietung der eigenen Hauptwohnung handelt es sich um berücksichtigungsfähiges Einkommen im Sinne des § 9 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 11 ff. Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II). Zum Einkommen nach § 11 SGB II zählt grundsätzlich jede Einnahme in Geld, unter Berücksichtigung der Absetzbeträge des § 11 b SGB II. Zwar bleiben bestimmte Einkünfte bei der Bedarfsprüfung von vornherein ganz oder teilweise unberücksichtigt. Die in Rede stehenden (Unter-)Mieteinnahmen sind jedoch nicht den insoweit privilegierten Einkommensarten des § 11 a SGB II zuzurechnen. Bewohnt die leistungsberechtigte Person nicht selbst die Wohneinheit, sind als Einkünfte aus der Vermietung von möblierten Wohnungen und Zimmern:

- bei möblierten Wohnungen 80 Prozent,
- bei möblierten Zimmern 70 Prozent und
- bei Leerzimmern 90 Prozent

der Roheinnahmen anzusetzen. Nicht zu den Mieteinnahmen gehören Verbrauchskosten, die vom (Unter-)Mieter wieder ersetzt werden, beispielsweise für Energie oder anteiliges Wassergeld.

7. Wie viele Anträge auf Genehmigung für die zeitweise Ferienwohnungsvermietung und Vergabe einer Registriernummer einer selbstgenutzten Berliner Hauptwohnung oder einer Nebenwohnung gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 und 3 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz (ZwVbG) sind in den jeweiligen Berliner Bezirken seit dem 22.03.2018 gestellt worden? Wie viele davon sind gegenwärtig abschließend bearbeitet? Wie viele Anträge sind abgelehnt, wie viele Registriernummern vergeben worden?

Zu 7.: Eine Abfrage der Berliner Bezirke per 30. Juni 2018 hat ergeben, dass seit Inkrafttreten der Gesetzesnovelle am 20. April 2018 insgesamt 236 Anträge auf Genehmigung für die zeitweise Ferienwohnungsvermietung und Vergabe einer Registriernummer einer selbst genutzten Berliner Hauptwohnung oder Nebenwohnung gemäß § 3 Abs. 3 Nummer 2 und 3 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz

gestellt wurden. Davon wurden 94 Anträge bereits genehmigt. Demzufolge wurden per 30. Juni 2018 auch 94 entsprechende Registriernummern zugewiesen. Die Ablehnung von Anträgen auf Genehmigung für die zeitweise Ferienwohnungsvermietung und Vergabe einer Registriernummer einer selbst genutzten Berliner Hauptwohnung oder einer Nebenwohnung gemäß § 3 Abs. 3 Nummer 2 und 3 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz wurde in der Abfrage nicht erfasst. Dementsprechend kann der Senat von Berlin dazu keine Angaben tätigen.

Berlin, den 07.08.2018

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof
Senatsverwaltung für Finanzen