

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christoph Meyer, Christian Dürr, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP  
– Drucksache 19/19907 –**

### **Die umsatzsteuerrechtliche Einstufung des Zweitwohnens**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Die Nachfrage nach Wohnraum in den deutschen Ballungsgebieten nimmt weiter zu. Da das Angebot nicht in gleichem Maße steigt, führt dies sowohl im Eigentums- als auch im Mietmarkt zu teilweise deutlich steigenden Preisen ([https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19\\_N001\\_129.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html)). Dementsprechend ist nach Ansicht der Fragesteller eine effiziente Allokation von verfügbaren Wohnungen und die Minimierung von Leerstand in diesen angespannten Märkten von großer Dringlichkeit. Entlastung erfolgt auch durch die temporäre Vermietung von leerstehendem Wohnraum. Daher ist Zeitwohnen – d. h. reguläre befristete Mietverträge, keine Air-BnB-Modelle – aus Sicht der Fragesteller als Teil der Lösung für die angespannten Wohnungsmärkte zu verstehen, das gefördert werden sollte. Aktuell liegt jedoch eine umsatzsteuerrechtliche Diskriminierung von kurzfristiger Vermietung von Wohnraum vor.

1. Auf welcher Grundlage des Begriffes „Wohnen“ wurde die Gesetzesinitiative zu § 4 Nummer 12 des Umsatzsteuergesetzes (UstG) auf den Weg gebracht?

Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken ist bereits seit Schaffung eines reichseinheitlichen Umsatzsteuergesetzes 1918 und auch weiterhin durch das UStG 1967 von der Umsatzsteuer befreit. Mit dem UStG 1980 wurde die durch die 6. EG-Richtlinie (RL 77/388/EWG) herbeigeführte europäische Vereinheitlichung der Befreiungstatbestände in nationales Umsatzsteuerrecht überführt. Befreit ist danach (weiterhin) die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, wozu auch Gebäude, Gebäudeteile, Stockwerke, Wohnungen oder einzelne Räume zählen. Zentrales Element der Befreiung ist die Grundstücksüberlassung, unabhängig von der Frage, ob diese als solche dem „Wohnen“ dient. Sofern dem Mieter vom Vermieter das Recht eingeräumt wird, das Grundstück oder dessen Teile auf bestimmte Zeit gegen eine Vergütung so in Besitz zu nehmen, als ob er dessen Eigentümer wäre, kann die Befreiung grundsätzlich zur Anwendung gelangen.

2. Wie begründet die Bundesregierung die Umsetzung der Sechsten Richtlinie 77/388/EWG, in der Zeitmietverträge unter sechs Monaten Laufzeit als umsatzsteuerpflichtig bewertet werden, obwohl der Europäische Gerichtshof (EuGH) dort einen nationalen Gestaltungsspielraum ermöglicht hat?

§ 4 Nummer 12 UStG setzt die unionsrechtlichen Vorgaben des Artikels 135 Absatz 1 Buchstabe l der Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie (MwStSystRL) um. Die Vermietung von Grundstücken ist nach dem Willen des Richtlinien- und Gesetzgebers aus technischen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen von der Umsatzsteuer befreit. Von der Befreiung ausgeschlossen sind nach Artikel 135 Absatz 2 Buchstabe a MwStSystRL unter anderem die Gewährung von Unterkunft im Rahmen des Hotelgewerbes oder in Sektoren mit ähnlicher Zielsetzung, weil damit in der Regel eine größere wirtschaftliche Wertschöpfung verbunden ist. Nicht befreit ist daher nach dieser Vorgabe gemäß § 4 Nummer 12 Satz 2 UStG die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält. Das Merkmal der „kurzfristigen“ Beherbergung wird in der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs in Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs dahingehend interpretiert, dass hiervon grundsätzlich auszugehen ist, wenn sie nach den Vorstellungen des Vermieters nicht länger als 6 Monate dauern soll (BFH v. 27.10.1993, XI R 69/90; EuGH v. 12.02.1998 C-346/95).

3. Wieso werden diese Zeitmietverhältnisse ähnlich wie das Hotelgewerbe eingestuft, obwohl es sich um reguläre befristete Mietverträge handelt und hotelähnliche Leistungen nicht erbracht werden (z. B. Essensausgabe, Rezeption, Aufenthaltsräume)?

Entscheidend für die Frage, ob eine kurzfristige oder eine auf Dauer angelegte Überlassung von Räumen vorliegt, ist nicht (allein) die tatsächliche Dauer der Vermietung, sondern die aus den gesamten Umständen ableitbare Absicht des Vermieters. Bei Mietverträgen von mindestens sechs Monaten Dauer ist generell von einem langfristigen Mietverhältnis auszugehen, das unter den Steuerbefreiungstatbestand nach § 4 Nummer 12 Buchstabe a UStG fällt. Hingegen ist bei Mietverträgen mit einer kürzeren Vermietungs- und/oder Kündigungsdauer (wie im Hotelgewerbe, aber auch bei der Vermietung von Ferienwohnungen) grundsätzlich davon auszugehen, dass die Vermietung kurzfristig erfolgt. Die Beurteilung der Absicht ist im Einzelfall unter Heranziehung aller in Betracht zu ziehenden wesentlichen objektiven Anhaltspunkte (z. B. Mietvertrag, Kündigungsfristen) zu treffen. Maßgebliche Kriterien können unter anderem das Vorliegen einer Beherbergung mit hotelähnlichem Charakter sein, ebenso der wiederkehrende Abschluss von Mietverträgen mit einer (deutlich) eingeschränkten Mietdauer (wie beispielsweise auch bei der Vermietung von Ferienwohnungen), die der Ausgestaltung oder Zielrichtung von üblichen Mietverhältnissen im nichtgewerblichen Bereich widersprechen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass selbst bei einer Mietdauer von weniger als sechs Monaten bei typischen Zeitmietverhältnissen im privaten nichtgewerblichen Bereich regelmäßig keine Umsatzsteuer erhoben werden wird, da die Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG mit einer Umsatzgrenze von 22 000 Euro (im vorangegangenen Kalenderjahr) Anwendung finden kann.

4. Teilt die Bundesregierung die Ansicht der Fragesteller, dass eine Fokussierung auf den Lebensmittelpunkt als Differenzierungskriterium für die Umsatzsteuerpflicht sachnaher ist, auch vor dem Hintergrund, dass es zwischen Bundesebene und Landesebene unterschiedliche Differenzierungskriterien gibt (so ist zum Beispiel in Berlin oder München der Lebensmittelpunkt der entscheidende Faktor bei der Befreiung der Mieten von der Umsatzsteuer – auf Bundesebene hingegen ist die zeitliche Befristung der entscheidende Faktor), und wenn nein, wieso nicht?

Bei der Umsatzsteuer gibt es bundesweit einheitlich geltende Regelungen des Umsatzsteuergesetzes auf Basis der unionsrechtlichen Vorgaben. Die von dem Fragesteller gewünschte Differenzierung kommt hiernach nicht in Betracht. Eine unterschiedliche umsatzsteuerliche Behandlung, wie von den Fragestellern vorgetragen, ist der Bundesregierung nicht bekannt.

5. Wieso findet die Bewertung, ob eine Unterbringung „hotelähnlich“ (sprich mit deutlich über das reine „Wohnen“ hinausgehenden Services und unter anderen Unterbringungsbedingungen) allein auf Basis eines Zeitkriteriums statt?

Die Dauer der Beherbergung stellt ein geeignetes Kriterium für die Unterscheidung zwischen der Gewährung von Unterkunft im Hotelgewerbe (als steuerpflichtigem Umsatz) und der Vermietung von Wohnräumen (als befreitem Umsatz) dar, da sich die Beherbergung im Hotel u. a. gerade bezüglich der Verweildauer von der Vermietung eines Wohnraums unterscheidet. Im Allgemeinen ist der Aufenthalt in einem Hotel eher kurz und der Aufenthalt in einer Mietwohnung von relativ langer Dauer.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 3 verwiesen.

6. Ist bei der Vielzahl der unterschiedlichen Formen der Nutzung von Wohnraum (Ferienwohnungen, Hotels und serviced apartments) gegebenenfalls eine weitere umsatzsteuerrechtliche Abgrenzung sinnvoll?

Nein, nach Auffassung der Bundesregierung ist eine weitere umsatzsteuerliche Differenzierung weder sinnvoll noch wäre sie unionsrechtlich unproblematisch.

7. Wie viel Umsatzsteuer nimmt der Staat (Bund und Länder) über Umsätze durch Zeitmietverträge mit Laufzeit unter sechs Monaten pro Jahr ein (bitte einzeln für die Jahre 2016 bis 2019 aufschlüsseln)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Daten vor.

8. Gibt es in der Bundesregierung Pläne, die umsatzsteuerlichen Regelungen bezüglich der zeitlich befristeten Vermietung von Wohnungen zu ändern?  
Falls es diesbezüglich keine konkreten Pläne gibt, warum ist das so?

Nein, Pläne, die umsatzsteuerlichen Regelungen bezüglich der zeitlich befristeten Vermietung von Wohnraum zu ändern, hat die Bundesregierung nicht.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

