



BAD BERGZABERNER LAND

*Genieß den Süden
der Pfalz*

Vermieten an Gäste im Bad Bergzaberner Land

Wichtiges & Nützliches



VERBANDSGEMEINDE
BAD BERGZABERN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
1 EINRICHTUNG & AUSSTATTUNG DER FERIENWOHNUNG	5
1.1 Sorgen Sie für Atmosphäre zum Wohlfühlen	5
1.2 Erstellen Sie ein Konzept	5
1.3 Gute Küchenausstattung	5
1.4 Ein sauberes Bad	6
1.5 Kinder & Haustiere	6
1.6 WLAN & TV	6
1.7 Der Außenbereich	6
2 SERIÖS WERBEN – ERFOLGREICH VERMIETEN	6
2.1 Beachten Sie die Impressumspflicht.....	7
2.2 Setzen Sie auf Ehrlichkeit.....	7
2.3 Vergeben Sie keine Sterne auf eigene Faust	7
2.4 Sprechen Sie unterschiedliche Besuchergruppen an	8
2.5 Nutzen Sie das Internet als Werbeplattform.....	8
2.6 Online buchbar sein – nur offline wird's schwierig.....	9
2.7 Steigern Sie das Interesse mit perfekten Fotos	9
3 PREISGESTALTUNG FÜR DIE FERIENWOHNUNG	9
3.1 Wichtige Kriterien für die Preisfindung.....	10

3.2	Beachten Sie die Preisangabenverordnung.....	10
3.3	Was tun, wenn Mitbewerber Ihren Preis deutlich unterbieten?	10
3.4	Seien Sie vorsichtig mit Preiserhöhungen	10
4	GÄSTEBEITRAG, TOURISMUSABGABE, BAU- UND MIETRECHT	11
4.1	Gästebeitrag	11
4.2	Tourismusbeitrag	11
4.3	Bau- und Mietrecht	11
5	STEUERLICHE ASPEKTE BEIM VERMIETEN VON FERIENWOHNUNGEN	12
5.1	Wann ist eine Gewerbeanmeldung erforderlich?.....	12
5.2	Was gilt hinsichtlich der Umsatzsteuer bei kurzfristiger Vermietung?	12
5.3	Was müssen Sie hinsichtlich der Einkommensteuer beachten?	12
5.4	Welche weiteren Abgaben müssen Sie zahlen?	13
6	RECHTLICHES RUND UM DEN VERMIETUNGSPROZESS.....	13
6.1	Bieten Sie keine Pauschalreisen an	13
6.2	Setzen Sie den Mietvertrag schriftlich auf	14
6.3	Verlangen Sie bei der Buchung höchstens eine Anzahlung	14
6.4	Erstellen Sie eine Inventarliste	14
6.5	Denken Sie an Ihre Verkehrssicherungspflicht	14
6.6	Empfehlen Sie Ihren Gästen eine Reiserücktrittsversicherung.....	15
6.7	Vermieten Sie nicht doppelt	15
6.8	Legen Sie Geld für Reparaturen zurück.....	15

7	FERIENWOHNUNG AN MONTEURE VERMIETEN.....	15
7.1	Lassen Sie sich nicht von Vorurteilen abschrecken.....	16
7.2	Beachten Sie die speziellen Ansprüche von Monteuren	16
8	INFORMATIONEN DES DEUTSCHEN TOURISMUSVERBANDES.....	17

1 Einrichtung & Ausstattung der Ferienwohnung

Ihre Feriengäste werden Sie weiterempfehlen oder wiederkommen, wenn Sie sich bei Ihnen wohlfühlen. Machen Sie sich rechtzeitig Gedanken darüber, wie Sie Ihr Urlaubsdomizil ausstatten wollen und welches Budget Ihnen zur Verfügung steht. Lassen Ihre finanziellen Möglichkeiten dies zu, wenden Sie sich an einen professionellen Objekteinrichter. Dieser erstellt Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse und Vorstellungen zugeschnittenes Konzept und unterstützt Sie bei der Realisierung. Möchten Sie die Einrichtung lieber selbst übernehmen, helfen Ihnen die folgenden Tipps weiter.

1.1 Sorgen Sie für Atmosphäre zum Wohlfühlen

An Ihnen liegt es, Ihre Ferienwohnung so zu gestalten, dass sich potentielle Gäste motiviert fühlen darin zu übernachten. Viele Unterkünfte sind spartanisch und wenig einladend eingerichtet. Es ist verständlich, dass Sie als Vermieter geringe Investitionen tätigen wollen, um dem Risiko aus dem Weg zu gehen, dass teure Einrichtung mutwillig beschädigt, zerstört oder gestohlen wird. Auf der anderen Seite hebt sich gerade eine überdurchschnittliche Ausstattung von der breiten Masse ab und beschert Ihnen eine größere Aufmerksamkeit.

1.2 Erstellen Sie ein Konzept

Überlegen Sie, wie groß die Wohnung ist und wie viele Personen darin Platz haben. Wer gehört zu ihrer Zielgruppe? Dürfen Ihre Gäste Haustiere mitbringen? Ist die Unterkunft barrierefrei und für Rollstuhlfahrer erreichbar? Gefragt sind heutzutage vor allem helle Farben, leichte Möbel und gut ausgestattete Küchen. Richten Sie am besten die gesamte Wohnung in einem Stil ein und verfolgen Sie ein stimmiges Farbkonzept. Die Einrichtung muss ebenso strapazierfähig und pflegeleicht sein wie der Boden. Optimal und für Allergiker gut geeignet sind Parkett, Laminat und Fliesen. Um eine gute Hygiene zu gewährleisten und unansehnliche Flecken zu vermeiden, besorgen Sie unbedingt waschbare Bezugstoffe für Sitzmöbel. Ganz wichtig sind auch bequeme Betten, wobei es schwer ist, es diesbezüglich jedem Gast recht zu machen. Am besten wählen Sie Matratzen im mittleren Härtesegment, mit denen sich sowohl Weich- als auch Hartschläfer anfreunden.

1.3 Gute Küchenausstattung

Ferienwohnungen zielen in der Regel auf Selbstverpflegung ab. Deshalb ist eine komplett ausgestattete Küche unverzichtbar. Neben Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Toaster und Mikrowelle müssen ausreichend Geschirr und Besteck sowie Töpfe und Pfannen vorhanden sein. Kleine Küchenhelfer wie Flaschen- und Dosenöffner, Korkenzieher, Schöpflöffel, Pfannenwender dürfen in

einer gut bestückten Küche ebenfalls nicht fehlen. Auch Geschirrtücher und Putzzeug werden von vielen Feriengästen als sehr wichtig empfunden.

1.4 Ein sauberes Bad

Genügten vor einigen Jahren noch funktionale Nasszellen, legen die meisten Gäste mittlerweile großen Wert auf ein komfortabel eingerichtetes Bad. Am besten eines mit Badewanne. Familien mit Kindern wissen gerade bei längeren Aufenthalten eine Waschmaschine zu schätzen. Alle sanitären Anlagen halten Sie sauber und gepflegt. Kaum etwas ist abstoßender als undefinierbare Flecken im Badezimmer, von denen niemand weiß, wer sie hinterlassen hat. Ein Muss sind natürlich auch genügend Handtücher, die Sie regelmäßig wechseln.

1.5 Kinder & Haustiere

Zählen Familien mit jüngeren Kindern zu Ihrer Zielgruppe? Besorgen Sie einen Hochstuhl, ein Kinderbett, ein Babyphone und Steckdosensicherungen zur weiteren Ausstattung Ihrer Ferienwohnung. Ist ein Außenbereich vorhanden, freuen sich die Kleinen über eine Schaukel und einen Sandkasten mit Sandspielzeug. Dürfen Ihre Gäste ihre geliebten Vierbeiner mitbringen, halten Sie ein gemütliches Hundekörbchen und Näpfe für Wasser und Futter bereit.

1.6 WLAN & TV

Ein Flachbildschirm und WLAN gehören heute zur Standardausstattung einer jeden Ferienwohnung. Ein DVD-Player und eine gute Musikanlage sollten ebenfalls nicht fehlen. Ein Highlight für Kinder und Jugendliche, aber auch für manchen Erwachsenen, ist eine Spielekonsole mit dazugehörigem Flat-Screen.

1.7 Der Außenbereich

Zu Ihrem Ferienhaus gehört ein Garten? Gerade im Sommer freuen sich viele Gäste über eine Grillmöglichkeit und eine gemütliche Terrasse mit Gartenmöbeln.

2 Seriös werben – erfolgreich vermieten

Die schönste Ferienwohnung nützt Ihnen nichts, wenn Sie keine Gäste finden, die darin wohnen möchten. Deshalb ist es wichtig, Ihr Urlaubsdomizil zu bewerben, um es weithin bekannt zu machen. Hierbei gilt es, einiges zu beachten.

2.1 Beachten Sie die Impressumspflicht

Ganz egal, ob Sie online oder offline für Ihre Ferienwohnung werben, Sie unterliegen grundsätzlich der Impressumspflicht. Das heißt, Sie sind gesetzlich verpflichtet, Ihre persönlichen Daten in einem eigens angelegten Impressum anzugeben. Dazu gehören:

- eine ladungsfähige Adresse,
- eine Telefonnummer sowie
- eine E-Mail-Adresse (bei einer Homepage).

Fehlt das Impressum oder ist dieses unvollständig, rechnen Sie mit einer teuren Abmahnung. Informieren Sie sich genau darüber, welche Voraussetzungen es in Ihrem Fall erfüllen muss und halten Sie die Daten stets aktuell.

2.2 Setzen Sie auf Ehrlichkeit

Beschreiben Sie Ihr Objekt und die Umgebung ehrlich. Zwar locken Sie unter Umständen mehr Mieter an, wenn Sie beispielsweise behaupten, dass die Wohnung direkt am Meer liegt. Stellt Ihr Feriengast vor Ort fest, dass er bis zum Strand einen halben Kilometer weit laufen muss, darf er den Vertrag fristlos kündigen und Schadenersatz verlangen. Dadurch entgehen Ihnen nicht nur die Einnahmen, es besteht die Gefahr, dass sich Ihre Unehrlichkeit herumspricht und potentielle Urlaubsgäste das Interesse verlieren. Dasselbe gilt für unwahre und übertriebene Aussagen hinsichtlich der Wohnungsgröße, der Anzahl der Zimmer und des Wohnkomforts. Natürlich rückt Werbung das zu bewerbende Objekt immer in ein besonders günstiges Licht, übertreiben Sie es jedoch nicht.

2.3 Vergeben Sie keine Sterne auf eigene Faust

Gehört Ihre Ferienwohnung zu keiner offiziellen Qualitätskategorie, verleihen Sie sich keinesfalls selbst „Sterne“. Dieses wettbewerbswidrige Verhalten hätte rechtliche Konsequenzen. Sie wünschen sich Sterne für Ihr Feriendomizil? Dann unterziehen Sie die Unterkunft einer offiziellen Qualitätsuntersuchung und lassen Sie diese regelmäßig wiederholen.

Für die DTV-Sterneklassifizierung gelten folgende Definitionen:

- 1 Stern – Einfache und zweckmäßige Gesamtausstattung. Einfacher Komfort. Die nötige Grundausstattung muss vorhanden sein. Altersbedingte Abnutzungen sind möglich.
- 2 Sterne – Zweckmäßige, gute Gesamtausstattung. Mittlerer Komfort. Die Ausstattung ist von solider Qualität und in einem guten Erhaltungszustand.
- 3 Sterne – Wohnliche Gesamtausstattung. Guter Komfort. Die Ausstattung hat eine bessere Qualität und hinterlässt einen optisch ansprechenden Gesamteindruck.
- 4 Sterne – Höherwertige Gesamtausstattung. Gehobener Komfort. Ansprechende Qualität. Aufeinander abgestimmter Gesamteindruck.
- 5 Sterne – Erstklassige Gesamtausstattung. Exklusiver Komfort. Großzügiges Angebot in herausragender Qualität. Sehr gepflegter, außergewöhnlicher Gesamteindruck.

2.4 Sprechen Sie unterschiedliche Besuchergruppen an

Liegt Ihr Domizil in einer Region, in der es viele Ferienwohnungen gibt? Dann empfiehlt es sich, spezielle Zielgruppen zu suchen, die Sie bewerben. Informieren Sie sich darüber, welche Angebote für welche Besuchergruppen in der Umgebung verfügbar sind und überlegen Sie, wie Sie davon profitieren. Lassen Sie sich immer wieder etwas Neues einfallen, das Ihr Urlaubsdomizil von denen der Mitbewerber abhebt. Mögliche Zielgruppen sind beispielsweise:

- Familien mit Kindern,
- Sporttouristen,
- Kulturtouristen,
- Senioren,
- Gesundheitstouristen oder
- Monteure, Handwerker und Berufsreisende.

Darüber hinaus lohnt es sich, wenn Sie mit bestimmten Nischenangeboten werben, beispielsweise mit Angeboten für Allergiker, Angeboten für Vegetarier und Veganer oder Urlaub mit Hund.

2.5 Nutzen Sie das Internet als Werbepattform

Onlinewerbung spielt in der heutigen Zeit eine immer größere Rolle. Deshalb empfiehlt sich neben Inseraten in branchenspezifischen Magazinen und (überregionalen) Tageszeitungen eine gute Webseite, auf der Interessenten alles Wichtige zu Ihrer Ferienwohnung finden. Mit einer attraktiv gestalteten Onlinepräsenz können Sie in der Regel sogar auf teure Zeitungsanzeigen verzichten. Haben Sie erst mal zufriedene Gäste in Ihrer Unterkunft, funktioniert vieles über die Mundpropaganda. Legen Sie am besten ein paar Flyer aus, welche Ihre Gäste für ihre Freunde und Bekannten mitnehmen.

Ein wichtiges Online-Marketing-Instrument sind Internet-Portale, auf denen Sie Ihre Ferienwohnung bewerben. Bevor Sie den erstbesten Anbieter auswählen, stellen Sie sich folgende Fragen:

- Wieviel Budget möchte ich in die Online-Werbung investieren?
- Will ich viele Bilder hochladen?
- Wie viele potentielle Besucher hat das Portal?
- Gibt es Bewertungen von anderen Vermietern?
- Ist das Portal seriös und unabhängig zertifiziert?
- Bei kostenpflichtigen Portalen: Wird pro Buchung eine Provision fällig oder gibt es einen jährlichen/ monatlichen Festbetrag?
- Kann ich flexibel kündigen?

Setzen Sie sich ausführlich mit den AGB der verschiedenen Portale auseinander und lesen Sie das Kleingedruckte!

2.6 Online buchbar sein – nur offline wird's schwierig

Eine der ersten Fragen, die man an einen modernen Betrieb stellt, ist die Online-Buchbarkeit. Kann der Gast auf der Webseite oder über Buchungsportale die freien Kontingente einsehen und direkt ohne zuvor den persönlichen Kontakt mit der Unterkunft aufgenommen zu haben, ein Zimmer buchen? Eine Grundsatzentscheidung, über die man sorgfältig nachdenken sollte.

Als Gast hat man es heute sehr leicht seine Unterkunft im Netz zu finden, sich verschiedenste Erfahrungsberichte & Bewertungen anzusehen und vor allem eines – zu vergleichen. Hat man sich nach der Auswahl des Reiseziels nun auch durch die diversen Portale gequält und sich schlussendlich für eine Unterkunft für den Urlaub entschieden, dann möchte man eines ganz sicher und zwar möglichst schnell und ohne Verzögerung diese Urlaubsplanung abschließen.

2.7 Steigern Sie das Interesse mit perfekten Fotos

Geben Sie potenziellen Gästen mit schönen Fotos Ihrer Ferienwohnung die Gelegenheit, sich einen Eindruck von Ihrem Ferienhaus zu verschaffen. Hierfür benötigen Sie keine hochwertige Fotoausrüstung. Eine Digitalkamera genügt. Zeigen Sie die Vorzüge Ihrer Unterkunft, beispielsweise eine bequeme Sitzecke oder den Kamin. Entfernen Sie unnötige Gegenstände, schalten Sie den Fernseher aus und ziehen Sie die Bettwäsche glatt. Details wie frische Blumen oder eine Schale mit Obst geben den Urlaubern das Gefühl, sich bereits in Ihrer Ferienwohnung zu befinden. Veröffentlichen Sie unbedingt folgende Motive:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- besondere Ausstattungen wie Sauna, Pool oder Whirlpool
- Außenansicht des Ferienhauses
- Ausblick in den Garten oder, sofern zutreffend, zur Skipiste, zum Strand etc.

3 Preisgestaltung für die Ferienwohnung

Die Wahl eines passenden Preises für Ihre Ferienwohnung ist keine einfache Entscheidung. Setzen Sie den Mietzins zu hoch an, ist die Nachfrage wahrscheinlich zu gering, während Sie mit übertrieben niedrigen Preisen die Kosten nicht decken können. Nicht zuletzt kommt es bei der Preisfindung darauf an, ob Sie Gewinne aus Ihrer Immobilie erzielen wollen. Vielleicht möchten Sie Ihre eigene Ferienunterkunft in der ungenutzten Zeit einfach nur nicht leer stehen lassen. Außerdem überlegen Sie sich, welche Gäste Sie bevorzugen und welches finanzielle Risiko für Sie mit der Vermietung verbunden ist.

3.1 Wichtige Kriterien für die Preisfindung

Informieren Sie sich auf jeden Fall, welche Preise für Ferienunterkünfte mit ähnlicher Ausstattung in Ihrer Region verlangt werden. In sehr gefragten Urlaubsgebieten, beispielsweise in den Bergen oder in der Nähe eines Strands, sind die Preise für gewöhnlich höher als in entlegeneren Gebieten. Setzen Sie den Preis für Ihr Domizil nicht unverhältnismäßig niedrig an, nur weil die Konkurrenz ihre Wohnungen günstiger anbietet. Ist Ihre Ferienwohnung besser ausgestattet, können Sie natürlich mit dem Preis höher liegen. Ziehen Sie für die Nebensaison auch andere Zielgruppen als in der Hauptsaison in Betracht, beispielsweise Monteure.

3.2 Beachten Sie die Preisangabenverordnung

Bei der Preisangabe gilt für Sie die Preisangabenverordnung (PAngV), deren Paragraph 1 besagt, dass Sie Endpreise für die Anmietung Ihrer Ferienunterkunft angeben müssen. Zum Endpreis gehören sämtliche Kosten, die für Ihre Gäste grundsätzlich anfallen, also auch:

- Nebenkosten für Strom, Wasser, Gas und Heizung
- Kosten für Bettwäsche und Endreinigung sowie
- die Umsatzsteuer, sofern Sie USt-pflichtig sind

Nebenkosten/ Betriebskosten für Heizung, Strom, Wasser und Gas dürfen Sie separat abrechnen, wenn Sie den Verbrauch über einen Zähler nachweisen. Gesondert ausweisen dürfen Sie Dinge, die der Gast fakultativ buchen kann, aber nicht muss, sowie verbrauchsabhängige Kosten wie Telefongebühren. Halten Sie sich nicht an die Preisangabenverordnung, droht eine rechtskräftige, kostenpflichtige Abmahnung. Das ist auch dann der Fall, wenn Sie aus reiner Unwissenheit handeln.

3.3 Was tun, wenn Mitbewerber Ihren Preis deutlich unterbieten?

Hat der niedrige Preis Ihres Konkurrenten keine Auswirkungen auf Ihre eigene Ferienwohnung, besteht kein Handlungsbedarf. Dies gilt beispielsweise, wenn die Nachfrage ausreichend groß ist oder Sie völlig andere Zielgruppen ansprechen. Anderenfalls stellen Sie sicher, dass nicht Sie der Außenseiter bezüglich des Preises sind. Ist dies der Fall, empfiehlt es sich, Ihren eigenen Preis zu überdenken und das Angebot gegebenenfalls anzupassen.

3.4 Seien Sie vorsichtig mit Preiserhöhungen

Natürlich besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Preiserhöhung. Lassen Sie hierbei allerdings Vorsicht walten. Gerade langjährige Stammgäste könnten sich auf die Füße getreten fühlen, wenn sie plötzlich mehr bezahlen sollen. Erhöhen Sie die Preise am besten testweise am Jahresanfang. Senken Sie die Kosten wieder, wenn die Gäste ausbleiben, oder locken Sie mit speziellen Angeboten.

4 Gästebeitrag, Tourismusabgabe, Bau- und Mietrecht

4.1 Gästebeitrag

Ob der **Gästebeitrag** zu den von vornherein feststehenden, unvermeidbaren Nebenkosten zählt, ist bis lang umstritten. Somit ist auch nicht geklärt, ob Sie diese in den Endpreis einrechnen oder separat ausweisen. Der Deutsche Tourismusverband rät zur getrennten Berechnung von Mietpreis und Gästebeitrag.

Im Bad Bergzaberner Land gibt es einen Gästebeitrag nur in der Kurstadt Bad Bergzabern. Einnahmen aus dem Gästebeitrag sind zweckgebunden für Bereitstellung und Unterhaltung der Kureinrichtungen und kommen dem Kurgast zugute.

Alle Gäste, die der Gästebeitragspflicht unterliegen, müssen vom Vermieter eine Gästekarte ausgehändigt bekommen. Diese Gästekarten erhalten Sie als Vermieter bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern:

- Frau Corina Lambach, Tel. 06343 701-417, gaestebeitrag@vgbza.de

4.2 Tourismusbeitrag

Einige Gemeinden im Bad Bergzaberner Land erheben einen **Tourismusbeitrag** für die Leistungsträger im jeweiligen Ort. Auch Sie als Vermieter müssen diesen Beitrag leisten, sofern Sie in folgenden Ortschaften vermieten: Bad Bergzabern, Dörrenbach, Gleiszellen-Gleishorbach, Kapellen-Drusweiler, Klingenmünster, Pleisweiler-Oberhofen und Schweigen-Rechtenbach

Die Höhe der Abgabe richtet sich nach der jeweiligen Tourismusbeitragsatzung der Gemeinde in Verbindung mit Ihren Umsatzerlösen aus der Vermietung. Eingefordert wird diese Abgabe durch die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern, die diese dann den Ortschaften zuweisen.

Ihr Ansprechpartner hierfür ist:

- Frau Ulla Schweitzer, Tel. 06343 701-419, tourismusbeitrag@vgbza.de

4.3 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.

Hierfür sollten Sie sich vorab an die Bauabteilung der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern wenden. Diese finden Sie in Zimmer Nr. 304; 2.OG (Dachgeschoss).

5 Steuerliche Aspekte beim Vermieten von Ferienwohnungen

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen sind einige steuerliche Fragestellungen zu beachten, die wir an dieser Stelle etwas ausführlicher erläutern.

5.1 Wann ist eine Gewerbeanmeldung erforderlich?

Durch die alleinige Vermietung Ihrer Ferienwohnung erzielen Sie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das gilt auch dann, wenn Sie geringfügige Serviceleistungen/ Nebenleistungen wie das Bereitstellen von Wäsche oder einen morgendlichen Lieferservice für frische Brötchen anbieten. Kommen zusätzliche hotelähnliche Dienstleistungen wie ein Frühstücksservice hinzu, handelt es sich um Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb. Dafür benötigen Sie, beim Überschreiten der Gewinngrenze von 24.500 Euro im Jahr, eine Gewerbeanmeldung und müssen Gewerbesteuern zahlen.

5.2 Was gilt hinsichtlich der Umsatzsteuer bei kurzfristiger Vermietung?

Die kurzfristige Vermietung von Ferienwohnungen unterliegt der Umsatzsteuer. Hierbei gilt der ermäßigte Steuersatz von 7 Prozent. Im Zusammenhang mit der Übernachtung angebotene Nebenleistungen stellen Sie Ihren Gästen ebenfalls mit 7 Prozent Umsatzsteuer in Rechnung.

Leistungen ohne engen Bezug zur Übernachtung rechnen Sie mit dem vollen Steuersatz in Höhe von 19 Prozent ab. Hierzu gehören beispielsweise:

- das Bereitstellen von Internet und Telefon,
- das zur Verfügung stellen von Fahrrädern und anderen Sportgeräten oder
- das Anbieten von Gästeparkplätzen.

Von der Umsatzsteuer befreit sind Sie, wenn Sie unter die Kleinunternehmerregelung fallen. Dies trifft zu, wenn Ihr Vorjahresumsatz maximal 17.500 Euro brutto betrug und ihr voraussichtlicher Umsatz während des laufenden Jahres 50.000 Euro nicht überschreitet. Achtung: Erzielen Sie weitere steuerpflichtige Umsätze aus einer anderen Ferienwohnung oder aus einem Gewerbebetrieb, müssen Sie alle Umsätze zusammenrechnen. Sobald Sie auf insgesamt mehr als 17.500 Euro kommen, entfällt die Kleinunternehmerregelung.

5.3 Was müssen Sie hinsichtlich der Einkommenssteuer beachten?

Übersteigen Ihre Mieteinnahmen aus der Ferienwohnung die damit verbundenen Ausgaben, müssen Sie den Überschuss im Rahmen Ihrer jährlichen Einkommenssteuererklärung deklarieren. Abzugsfähig sind Aufwendungen wie:

- Betriebskosten (Wasser, Strom, Gas, Gebäudeversicherung, Müllentsorgung, Grundsteuer),
- Verwaltungskosten,
- Kosten für Reparaturen und Renovierungen,
- Darlehenszinsen sowie
- Gebäudeabschreibung.

Einen Verlust können Sie ebenfalls geltend machen. Dauerhafte Verluste über mehrere Jahre werden allerdings nur anerkannt, wenn Sie nachweislich Gewinne aus der Vermietung erzielen wollen. Dies ist nur dann der Fall, wenn Sie Ihre Ferienwohnung ausschließlich an Feriengäste fremdvermieten und die jährliche Vermietungsdauer sich im für Ihre Region üblichen Durchschnitt bewegt. Anderenfalls müssen Sie eine Prognoserechnung für die folgenden dreißig Jahre anfertigen. Nur wenn diese im Ergebnis einen Totalgewinn ergibt, können Sie mit einer Anerkennung und der steuerlichen Berücksichtigung Ihrer Anfangsverluste durch das Finanzamt rechnen.

Möchten Sie eine nur zeitweise vermietete, teilweise selbst genutzte Ferienwohnung steuerlich geltend machen, empfiehlt es sich, einen erfahrenen Steuerberater hinzuzuziehen. Dieses Thema ist in der deutschen Verwaltungspraxis äußerst komplex behandelt und von Laien nur schwer durchschaubar.

5.4 Welche weiteren Abgaben müssen Sie zahlen?

Neben der Einkommenssteuer und der eventuellen Umsatzsteuer haben Sie als Vermieter einer Ferienwohnung noch weitere Abgaben, wie die Kurtaxe oder die Tourismusabgabe, zu entrichten. Diese variieren je nach Gemeinde, in der sich Ihre Unterkunft befindet. Sie sind verpflichtet, diese Abgaben von Ihren Feriengästen einzufordern und fristgerecht an die zuständige Behörde weiterzuleiten.

6 Rechtliches rund um den Vermietungsprozess

Fehler bei der Vermietung Ihrer Ferienwohnung können teuer werden. Zum Teil drohen rechtliche Folgen! Gehen Sie den größten Schwierigkeiten aus dem Weg, indem Sie folgende Punkte beachten, und lassen Sie sich im Zweifelsfall professionell beraten.

6.1 Bieten Sie keine Pauschalreisen an

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung vermieten, gilt für gewöhnlich das Mietrecht. Bieten Sie Ihren Gästen zusätzliche Reiseleistungen wie Verpflegung oder Ausflüge an, werden Sie automatisch zum Reiseveranstalter. Damit unterliegen Sie dem Reisevertragsgesetz und müssen im Haftungsfall Schadensersatzansprüche erfüllen.

6.2 Setzen Sie den Mietvertrag schriftlich auf

Dokumentieren Sie die Anmietung Ihrer Ferienwohnung grundsätzlich in einem schriftlichen Mietvertrag, in den Sie alles hineinschreiben, was für die Buchung relevant ist. Dazu gehören:

- der Name, die exakte Anschrift und die Ausweisnummer des Mieters,
- die Reisedaten (Anzahl der Personen, An- und Abreise, optional gebuchte Leistungen wie Bettwäsche, Endreinigung, Haustier),
- der Preis (gemäß PAgN der Endpreis),
- die Reisebedingungen (Schlüsselübergabe, Hausordnung, Müllentsorgung, besondere Nutzungsbedingungen für Ausstattungsmerkmale wie Sauna, Heizung, Pool),
- die Zahlungsbedingungen sowie
- die Reiserücktrittsbedingungen.

Halten Sie vor allem individuelle Vereinbarungen schriftlich fest und bestehen Sie auf der Gegenzeichnung des Mietvertrages durch den Feriengast. Ist dieser noch nicht volljährig, benötigen Sie die Unterschrift seines gesetzlichen Vertreters.

6.3 Verlangen Sie bei der Buchung höchstens eine Anzahlung

Bestätigen Sie Ihrem künftigen Feriengast die Buchung und vergehen bis zum Reiseantritt noch mehr als vier Wochen, haben Sie das Recht, eine Anzahlung auf den Mietpreis einzufordern. Keinesfalls dürfen Sie den kompletten Preis in einer Summe verlangen. Üblich sind Anzahlungen in Höhe von 10 bis 30 Prozent des Reisepreises. Alles darüber hinaus gilt als unseriös. Den restlichen Mietpreis können Sie zwei bis drei Wochen vor Aufenthaltsbeginn für sich beanspruchen.

6.4 Erstellen Sie eine Inventarliste

Verzeichnen Sie alle in Ihrer Ferienwohnung befindlichen Möbel und Elektrogeräte, aber auch Gegenstände wie Besteck, Geschirr und Wandbilder in einer Inventarliste. Verweisen Sie Ihren Feriengast auf diese Liste und bitten Sie ihn, fehlende oder beschädigte Dinge umgehend zu melden. Versäumen Sie das Erstellen einer solchen Auflistung, wird es schwierig, eventuelle Beschädigungen oder Verluste einer bestimmten Person zuzuordnen. Sofern möglich, übernehmen Sie die Wohnungsübergabe selbst. So haben Sie bei jedem Ein- und Auszug die Gelegenheit, einen gründlichen Blick auf Ihr Eigentum zu werfen und erkennen bestehende Probleme am schnellsten.

6.5 Denken Sie an Ihre Verkehrssicherungspflicht

Da Ihre Ferienwohnung im Rahmen der Vermietung anderen Personen zugänglich ist, unterliegen Sie der Verkehrssicherungspflicht. Das heißt, Sie haben dafür zu sorgen, dass Ihre Feriengäste die Wohnung gefahrlos nutzen können und nicht zu Schaden kommen. Achten Sie darauf, dass die Elektrik im Haus den üblichen Sicherheitsvorschriften entspricht und beseitigen Sie mögliche Stolperfallen.

Bäume auf Ihrem Grundstück haben keine morschen Äste, die Ihren Mietern auf den Kopf fallen. Räumen und streuen Sie bei Schnee und Eis alle Wege.

6.6 Empfehlen Sie Ihren Gästen eine Reiserücktrittsversicherung

Legen Sie frühzeitig buchenden Feriengästen den Abschluss einer Reiserücktrittskostenversicherung nahe. Kann ein Mieter seine Reise aus wichtigen persönlichen Gründen nicht antreten, kommt diese Versicherung für die Stornierungskosten auf. Anerkannte Rücktrittsgründe sind beispielsweise:

- Unfall,
- schwere Erkrankung,
- Schwangerschaft,
- unvorhergesehene Arbeitslosigkeit,
- Tod eines Familienangehörigen.

Eine solche Versicherung nützt beiden Seiten. Ihnen gehen keine Einnahmen verloren und Ihr Kunde braucht nicht für einen Aufenthalt zu zahlen, den er nicht antreten kann.

6.7 Vermieten Sie nicht doppelt

Prüfen Sie die Verfügbarkeit Ihrer Ferienwohnung, bevor Sie eine Buchung bestätigen. Wenn Sie eine zweite Buchung annehmen und diese später nicht erfüllen können, sind Sie schadenersatzpflichtig gegenüber diesem Mieter. Im schlimmsten Fall steht der Vorwurf des Betrugs im Raum. Leider wird in dieser Branche viel Missbrauch betrieben, sodass hier ein großes Frustrationspotenzial seitens der Mieter vorliegt.

6.8 Legen Sie Geld für Reparaturen zurück

In Ihrem Ferienhaus kann immer mal etwas kaputt gehen. Nicht selten sind beispielsweise:

- tropfende Wasserhähne oder Duschköpfe,
- lockere Tür- und Fenstergriffe,
- gerissene Jalousienbänder oder
- ein Ausfall des Kühlschranks.

Legen Sie ausreichend finanzielle Mittel zurück, um solche kleinen bis mittleren Reparaturen jederzeit vornehmen zu können.

7 Ferienwohnung an Monteure vermieten

In der Nebensaison haben Vermieter von Ferienwohnungen häufig mit unerwünschten Leerständen zu kämpfen. Möchten Sie das vermeiden, vermieten Sie Ihr Domizil während dieser Zeit an Monteure und Handwerker und schaffen Sie sich damit eine zusätzliche Einnahmequelle. Baustellen haben zu jeder Jahreszeit Saison. Daher gibt es immer Bedarf an preiswerten Unterkünften.

Die Zielgruppe der Pendler und Berufsreisenden benötigt die Wohnung in der Regel von Montag bis Freitag. Dadurch bleibt Ihnen am Wochenende ausreichend Zeit für die Reinigung der Räumlichkeiten. Sie können Ihr Urlaubsdomizil am Wochenende aber auch an andere Gäste vermieten, sodass Sie im Idealfall voll ausgelastet ist.

7.1 Lassen Sie sich nicht von Vorurteilen abschrecken

Leider herrscht noch immer das Vorurteil, Monteure wären unordentlich und würden alles schmutzig und kaputt machen. In der Regel ist das Gegenteil der Fall. Monteure benehmen sich vernünftiger als so mancher Urlauber. Sie verhalten sich anständig und bemühen sich, alles ordentlich zu hinterlassen. Sie möchten die Wohnung schließlich gern ein weiteres Mal nutzen, wenn sie wieder in der Gegend sind. Wird versehentlich etwas beschädigt, haftet üblicherweise der Arbeitgeber und kommt für den Schaden auf. Lesen Sie hier unseren Artikel über Vorurteile von Vermietern gegenüber Monteuren und Handwerkern

7.2 Beachten Sie die speziellen Ansprüche von Monteuren

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung an Monteure und Handwerker vermieten möchten, gilt es, wichtige Dinge zu beachten. So brauchen Monteure ein eigenes Bett (kein Ehe- oder Doppelbett), das sie mit niemandem teilen.

Des Weiteren erfüllt die Unterkunft am besten folgende Voraussetzungen:

- Die Zufahrtswege sind auch für Pkw mit Anhänger oder Lkw zu befahren.
- Es sind genügend Parkmöglichkeiten vorhanden.

Monteure reisen häufig nachts, oft auch erst in den frühen Morgenstunden an. Daher ist eine ausreichende Beleuchtung im Außenbereich unverzichtbar. Ideal sind Bewegungsmelder, damit Ihre Gäste nicht erst die Lichtschalter suchen müssen.

8 Informationen des Deutschen Tourismusverbandes

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 17.500 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.

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

Viele Feriengäste ziehen die persönliche Freiheit in privaten Ferienhäusern der häufig etwas starren Atmosphäre in Hotels vor. Damit Sie auf diesem Sektor erfolgreich sind, gilt es, wichtige Dinge zu beachten. Zum einen unterliegen Sie aufgrund der immer größeren Angebotsvielfalt einem nicht zu unterschätzenden Wettbewerb. Zum anderen müssen Sie aber auch viele rechtliche Dinge berücksichtigen, um nicht mit den Gesetzen in Konflikt zu geraten. Im diesem Ratgeber erfahren Sie, wie Sie Ihr Ferienobjekt für Gäste attraktiv gestalten, und was in steuerlicher und rechtlicher Hinsicht auf Sie zukommt.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Tourismusverein SÜW Bad Bergzabern e.V.

Kurtalstr. 27 - 76887 Bad Bergzabern

Telefon 06343 98966-0 | Fax 06343 98966-66

info@bad-bergzaberner-land.de

www.bad-bergzaberner-land.de

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern

Königstraße 61 - 76887 Bad Bergzabern

Telefon 06343 701-0 | Fax 06343 701-705

info@vgbza.de

www.vg-bad-bergzabern.de