

# Ferienwohnungen am Schliersee: Experte warnt - „Für viele private Anbieter wird es teuer“

Erstellt: 06.09.2022, 15:23 Uhr

[Kommentare](#)



Malerische Kulisse: In Schliersee lässt es sich gut Vermieten. Doch Gastgeber sollen aufpassen. © THOMAS PLETTENBERG

Das Vermieten von Ferienwohnungen ist für manche ein willkommener Nebenerwerb. Doch in bestimmten Konstellationen ist Vorsicht geboten. Fachmann Franz Kirschner erklärt die Steuerfallen.

Schliersee – Franz Kirschner (69) sieht auf viele [private Ferienwohnungsanbieter im Landkreis](#), die auf den Airbnb-Zug aufgesprungen sind, böse Steuerüberraschungen zukommen. Dem Schlierseer gehört das Wirtschaftsprüfungsunternehmens Ringtreuhand mit Niederlassungen unter anderem in Gmund und Bad Tölz; er saß für die FDP im Landtag. Im Gespräch erklärt er, was Ferienwohnungsanbieter seiner Meinung nach jetzt wissen müssen.

*Herr Kirschner, Sie sagen viele private Ferienwohnungsbetreiber im Landkreis werden in absehbarer Zeit Zehntausende Euro Steuern zahlen. Wieso?*

Die Leute sind unbedarft oder scheuen den Steuerberater. Daher unterschätzen sie die Probleme bei Ferienwohnungen. Eines der größten: Wenn ich mein Apartment nicht mehr langfristig, sondern kurzfristig vermiete und das im Internet bewerbe – egal ob bei Booking.com, Airbnb oder auf einer eigenen Internetseite – handle ich gewerblich. Damit wechselt die Wohnung aus meinem Privatvermögen ins Betriebsvermögen. Wechselt sie irgendwann zurück, muss ich die Wertsteigerung versteuern. Für viele private Anbieter wird das sehr teuer.

## **Schliersee: Airbnb-Ferienwohnungen - „Leute unterschätzen die Probleme“**

*Können Sie das an einem Beispiel erklären?*

Nehmen wir an, Sie nutzen ein 50 Quadratmeter-Apartment seit 2016 als Ferienwohnung. Damals lag der Quadratmeterpreis bei 5000 Euro, jetzt sind es 8000 Euro. Damit hat die Wohnung ihren Wert um 150 000 Euro gesteigert. Hören Sie jetzt auf, die [Wohnung als Ferienwohnung zu nutzen](#), indem sie sie wieder langfristig vermieten, selber einziehen oder vererben, lösen Sie oder der Erbe das Betriebsvermögen auf. Dann verlangt das Finanzamt, dass sie die Wertsteigerung versteuern. Sie landen im höchsten Steuersatz und zahlen rund 70 000 Euro. Haben Sie die Ferienwohnung schon früher angeboten, ist sie größer oder dreht sich die Preisspirale noch ein paar Jahre weiter, wird es noch deutlich teurer.

Übrigens: Alles aus der Region gibt's auch in unserem regelmäßigen [Miesbach-Newsletter](#). Das kann sich kaum eine Privatperson leisten.

Richtig. Die Leute müssten die Wohnung verkaufen oder eine Hypothek aufnehmen.

*Trifft die Regel alle Anbieter? Gibt es nicht Ausnahmen für Vermietungen bis sechs Wochen pro Jahr?*

Da entscheidet der gesamtwirtschaftliche Zusammenhang. Vermiete ich die Wohnung sechs Wochen im Jahr an einen Praktikanten Ihrer Zeitung, ist das keine Gewerblichkeit. Sobald ich im Internet als Anbieter auftrete, nehme ich aber am allgemeinen wirtschaftlichen Leben teil. Das ist eine klare Gewerblichkeit, egal wie lange Sie die Wohnung anbieten.

## **Ferienwohnungen in Schliersee: „Airbnb erst seit drei, vier Jahren im Kommen“**

*Sind Ihnen schon Vermieter bekannt, die unter der Steuer leiden?*

Bis jetzt noch nicht. Airbnb ist erst seit drei, vier Jahren im Kommen. Die Fälle fangen erst in einigen Jahren an. Klar ist: Die Finanzämter schlafen nicht. Airbnb wird die Daten seiner Anbieter irgendwann herausgeben müssen. Auch wenn Sie nach einem schönen Sommer mit ihrer Wohnung doppelt so viel verdient haben wie nach dem schlechten im Jahr vorher, weiß

das Amt, dass Sie diese als Ferienwohnung anbieten. Steuerfreiheit nach einer Spekulationsfrist gibt es nicht. Die Fälle werden also früher oder später kommen.

*Nehmen wir an, ich biete meine Wohnung seit Jahren im Netz an, habe 200 000 Euro Wertsteigerung angesammelt. Was mache ich jetzt?*

So schnell wie möglich aufhören oder weitermachen bis zum Schluss. Je früher Sie aufhören, umso weniger Steuern müssen Sie zahlen. Wenn Sie die Wohnung irgendwann vererben und Ihre Kinder sie verkaufen, können diese die Steuer vom Verkaufspreis zahlen. Sie erben dann zwar weniger, machen aber immerhin Gewinn. Das mindert das Problem.

Franz Kirschner hat ein Unternehmen gegründet, das Hunderte Menschen beschäftigt, und saß für die FDP im Landtag. Nun warnt der Schlierseer: Wählen private Eigentümer von Ferienwohnungen die falsche Rechtsstruktur, könnten sie in eine Sackgasse abbiegen, aus der sie nur mit horrenden Steuerzahlungen wieder herauskommen. © THOMAS PLETTENBERG

*Als Tourismusort braucht Schliersee Betten. Aber kann ich bei so einer Steuerlast als Privatperson überhaupt eine Ferienwohnung anbieten?*

Die einzige Möglichkeit aus meiner Sicht besteht darin, dass ich die Wohnung einem Familienangehörigen langfristig vermiete, der sie als Ferienwohnung anbietet. Er hat die Einnahmen und die Miete als Ausgabe, ich muss die Wohnung nicht ins Betriebsvermögen umwandeln. Das Prinzip ist das gleiche, wie wenn jemand seinen Supermarkt an Edeka vermietet. Dafür muss die Miete angemessen sein, also einem Fremdvergleich standhalten, der Angehörige darf keine Verluste machen und der Mietvertrag muss die Nutzung als Ferienwohnung erlauben.

## **Landkreis Miesbach: Wie als Privatperson Ferienwohnung anbieten?**

*Einige gewerbliche Anbieter machen in ihrem Wohnort Schliersee Ähnliches: Sie mieten Wohnungen und vermieten sie als Ferienwohnungen weiter.*

Das ist das gleiche Prinzip.

*Diese Anbieter sagen, durch sie gehe kein bezahlbarer Wohnraum verloren, weil sie nur große und sonst leer stehende Wohnungen anmieten.*

Das sehe ich anders. Ich kenne Zwei-Zimmer-Apartments, die etwas wären für Bedienende, Auszubildende, Studenten. Weil sie als Ferienwohnung vermietet werden, ist täglich ein anderer da. Daher halte ich solche Aussagen für Hokusfokus.

Noch mehr aktuelle Nachrichten aus dem Landkreis Miesbach und der Tegernsee-Region finden Sie auf [Merkur.de/Miesbach](https://www.merkur.de/Miesbach).

[https://www.merkur.de/lokales/region-miesbach/schliersee-ort29415/schliersee-ferienwohnungen-airbnb-privat-anbieter-experte-warnt-steuern-91766780.html?utm\\_source=miesbach&utm\\_campaign=id-newsletter&utm\\_medium=email](https://www.merkur.de/lokales/region-miesbach/schliersee-ort29415/schliersee-ferienwohnungen-airbnb-privat-anbieter-experte-warnt-steuern-91766780.html?utm_source=miesbach&utm_campaign=id-newsletter&utm_medium=email)