

Untervermietung kann steuerlich relevant sein

EINKOMMENSTEUER

Wer ein ungenutztes Zimmer übrig oder eine Zweitwohnung hat, kann diesen Wohnraum (z. B. über Plattformen) untervermieten. Um wegen der so erzielten Mieteinnahmen keinen Ärger mit der Finanzverwaltung zu bekommen, müssen Steuerregelungen beachtet werden.

Wer nur sporadisch Wohnraum vermietet und weniger als 520 Euro im Jahr damit einnimmt, muss beim Finanzamt keine Angaben machen – aus Vereinfachungsgründen wird von der Besteuerung dieser Einnahmen abgesehen. Dokumentieren sollte man die Einnahmen jedoch trotzdem für den Fall, dass das Finanzamt nachfragt. Mieteinnahmen über 520 Euro im Jahr müssen in der Einkommenssteuererklärung angegeben werden.

Wer seinen Wohnraum oder Teile davon hingegen dauerhaft – also nicht nur vorübergehend – vermietet, muss also seine Geschäfte immer dann in der Steuererklärung offenlegen, wenn die Einkünfte die Grenze von 410 Euro übersteigen. Das ist der Fall, wenn die Einnahmen abzüglich Ausgaben diesen Betrag übersteigen.

Tatsächlich versteuert werden diese Einnahmen dann, wenn eine „Einkünfteerzielungsabsicht“ besteht. Bei der dauerhaften Vermietung wird diese im Regelfall unterstellt, d. h. dass der Vermieter langfristig gesehen Überschüsse erwirtschaftet und die Mieteinnahmen höher sind als die Kosten, die dem Vermieter selbst entstehen. Wer z. B. die ganze Wohnung untervermietet und von seinen Gästen mehr verlangt, als er selbst für Miete, Nebenkosten, Instandhaltung etc. zahlt, erzielt einen Überschuss.

Etwas komplizierter ist die Berechnung der eigenen Kosten, wenn man nur einzelne Zimmer vermietet und die Wohnung ansonsten selbst nutzt. Dann werden die Gesamtkosten für die Wohnung flächenmäßig aufgeteilt. Wenn das vermietete Zimmer z. B. 20 % der Wohnfläche ausmacht, können auch nur 20 % der Gesamtwohnungskosten als Grundlage herangezogen werden. Wenn sich Mieter und Gäste außerdem das Bad teilen, kann auch dieser Kostenanteil Berücksichtigung finden. Dafür muss dessen Anteil an der Gesamtwohnfläche jedoch zusätzlich durch die Anzahl der nutzenden Personen geteilt werden.

Dem Steuerhinterziehungsvorwurf kann man nicht entgehen, wenn man in steuerlich relevantem Ausmaß Wohnraum vermietet und das nicht in seiner Steuererklärung angibt. Denn wer im Internet dafür Plattformen wie Airbnb etc. nutzt, muss damit rechnen, dass die Finanzbehörden darauf aufmerksam werden. Denn die Finanzverwaltung richtet sich mitunter gezielt an die Plattformen, um Steuerpflichtige ausfindig zu machen. Die Plattform-Betreiber sind zudem verpflichtet, Nutzende zu melden, die mindestens 30 Vermietungsgeschäfte im Jahr eingehen

oder mindestens 2.000 Euro Einnahmen mit einer Plattform generiert haben („Plattformen-Steuertransparenzgesetz“).

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (August 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung.
Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de