

FAQ Ferienwohnung
vermieten



CATJUMP

Inhaltsverzeichnis

1 FAQ - Ferienwohnung vermieten.....	3
1.1 Benötige ich ein Gewerbe für das Vermieten einer Ferienwohnung?.....	4
1.2 Was muss man steuerlich beim Vermieten einer Ferienwohnung beachten?.....	4
1.3 Darf ich meine gemietete Wohnung als Ferienwohnung anbieten?.....	5
1.4 Was muss ich beim Vermieten einer Ferienwohnung noch bedenken?.....	5
1.5 Ab wie viel Tagen Vermietung lohnt sich eine Ferienwohnung?.....	5
1.6 Was kosten Inserate für Ferienwohnungen?.....	6
1.7 Wo kann man Ferienwohnungen kostenlos inserieren?.....	6
1.8 Worin unterscheiden sich Ferienwohnungssportale?.....	6
1.9 Wie hoch ist die Provision beim Vermieten eines Ferienhauses?.....	7
1.10 Was ist eine Servicegebühr?.....	7

1 FAQ - Ferienwohnung vermieten

Sie haben eine eigene Wohnung und möchten diese neuerdings als Ferienwohnung anbieten?

Wenn Sie ganz neu als Vermieter agieren haben Sie sicher eine Menge Fragen. Wir haben nachfolgend auf einige typische Fragen einige kurze Antworten für Sie zusammen getragen.

Folgende Antworten auf häufige Fragen sollen als Denkanreiz gelten. Insbesondere die steuerlichen und gewerblichen Tips können durch Gesetzesänderungen an Aktualität verlieren und sollen daher nur informieren. Freibeträge ändern sich regelmäßig. Die kompletten Regeln für die Steuern sind oft noch etwas komplexer, als hier dargestellt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der folgenden Punkte.

1.1 Benötige ich ein Gewerbe für das Vermieten einer Ferienwohnung?



Vermieten ist ein Gewerbe (wenn Sie Gewinn beabsichtigen). Sie benötigen eine Erlaubnis vom Bauamt in der **klar die Ausübung eines Gewerbes in der Wohnung erlaubt ist**. Haben Sie keine Wohnung mit Gewerbezulassung, kann es Ihnen passieren, dass die zuständige Stadt / Bauamt Ihnen das Vermieten untersagt.

Weiterhin sind Sie unter gewissen Umständen gewerbesteuerpflichtig und müssen unter Umständen auch noch Umsatzsteuer abführen.

Das Thema ist sehr viel komplexer.

Sprechen Sie im individuellen Fall mit einem Steuerberater.

1.2 Was muss man steuerlich beim Vermieten einer Ferienwohnung beachten?



Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung müssen versteuert werden. Umsatzsteuerfrei kann man sein, wenn man als Kleinunternehmer vom Finanzamt anerkannt ist. In dem Fall dürfen **alle Einnahmen (Umsatz) aller Ferienwohnungen / Kleingewerbe zusammen** die Summe von zur Zeit **17500 Euro nicht übersteigen**. Wird die Grenze von 17500 doch aus Versehen überschritten (wenn man z.B. 2 oder 3 Ferienunterkünfte hat), dann müssen Sie 19% Umsatzsteuer auf den Gesamtumsatz zahlen, was die

Miete der eigene Ferienwohnung unnötig teuer macht und zu weniger Auslastung führen würde.

Für das Steuerrecht ist der Grundbucheintrag entscheidend. Stehen z.B. Sie und Ihr Ehepartner beide im Grundbuch, bilden Sie steuerlich eine Firma (GbR). Stehen aber nur Sie in z.B. 2 Wohnungen im Grundbuch und Ihr Ehepartner zusätzlich bei 2 Ferienwohnungen, so handelt es sich steuerlich um 2 unterschiedliche Einzelunternehmen und sie können je Person (Einzelunternehmen) bis 17.500 Euro Umsatz steuerbefreit sein.

Betriebskosten können Sie absetzen. Neben den Betriebskosten für die Wohnung (Strom, Müll, Versicherungen, Hausmeister etc..) können Sie auch Kosten für Reparaturen, Renovierung oder Fahrkosten für Fahrten zu Ihrer Wohnung geltend machen. Sie benötigen

dafür die Rechnungen und können diese dann als gewinnmindernd steuerlich geltend machen, wodurch die zu zahlende Steuer reduziert werden kann. Wenn Sie umsatzsteuerpflichtig sind, können Sie die Umsatzsteuer von diesen Rechnungen vom Finanzamt wieder bekommen.

Das Thema ist sehr viel komplexer. Sprechen Sie im individuellen Fall mit einem Steuerberater.

1.3 Darf ich meine gemietete Wohnung als Ferienwohnung anbieten?

In der Regel dürfen Sie die selbst gemietete Wohnung nicht weiter vermieten oder als Ferienwohnung anbieten.

Ihr eigener Mietvertrag ist normalerweise für Privatpersonen ausgelegt. Bei Gewerbevermietungen gelten andere Regeln und man hat viel weniger Mietschutz und mehr Pflichten. Weiterhin sind Weitervermietungen im Mietvertrag oft ausdrücklich an die Erlaubnis des Vermieters gebunden. Halten Sie sich nicht daran, laufen Sie Gefahr einer sofortigen Kündigung des Mietvertrages.

1.4 Was muss ich beim Vermieten einer Ferienwohnung noch bedenken?

Ärger mit den Nachbarn. Denken Sie daran, eine Ferienwohnung bedeutet regelmäßiges An- und Abreisen Ihrer Gäste. Häufig kommt es dabei durch Koffer auf Rollen (Kofferkulis) zu beträchtlichen Geräuschen. Ebenfalls die regelmäßigen Reinigungen werden von manchen Nachbarn als störend angesehen.

An vielen Orten fallen Kurtaxe oder Deichverbandgebühren etc. an. Diese sind in einigen Fällen vom Vermieter zu erheben und dann an die zuständige Behörde abzuführen. Denken Sie daran, diese Nebenkosten im Inserat zu erwähnen.

1.5 Ab wie viel Tagen Vermietung lohnt sich eine Ferienwohnung?

Eine Ferienwohnung hat im Normalfall eine sehr viel höhere Miete als zum Beispiel eine Wohnung zur Dauermiete. Die Rentabilität richtet sich nach der Umgebung (also der Nachfrage) und der Größe.

In der Regel sind kleine bis mittlere Wohnungen rentabler, da man für eine 1 Zimmerferienwohnung anteilig mehr Miete bekommt, als für eine 4 Zimmerwohnung. Nebenbei kostet die 4 Zimmerwohnung auch mehr in der Anschaffung und Sie müssen ggf. ein höheres Darlehn bedienen. Auch die Betriebskosten sind für größere Wohnungen höher also für kleinere.

Unsere Faustformel ist: **Ab ca. 120 Tage** Vermietung (dabei gehen wir von Vollvermietung in den Sommerferien aus) trägt sich eine kleine Ferienwohnung. Mehr Vermietung führt bereits zu Gewinn.

Um es ganz genau zu wissen, müssen Sie eine Jahreskostenaufstellung mit allen Einnahmen und Ausgaben erstellen.

Übrigens: Unserer Erfahrung nach werden Ferienwohnungen jährlich im Durchschnitt 220 Tage vermietet.

1.6 Was kosten Inserate für Ferienwohnungen?

Bei catjump.de wählen Sie selber. Am 01.5.2022 gelten folgende Preise:

Kostenlos, 50 Euro jährlich für ein Basisinserat, oder 90 Euro jährlich für ein Top-Inserat.

Die Kosten von Inseraten sind sehr unterschiedlich. Einige Portal biete zwar kostenloses Inserieren, jedoch ist die Suche auf den Portalen nach speziellen Ferienwohnungen oft nicht möglich, da Suchfilter und Kategorien, Region und Performance etc.. fehlen.

Bei den großen Portalen am Markt zahlen Sie für ein Inserat schnell 300 bis 400 Euro jährlich. Möchten Sie in diesen Portalen bessere Positionen in den Suchergebnisse / Ranking oder Hervorhebung, müssen sie weitere 100 bis 200 Euro zahlen. Oftmals kommen dazu dann noch prozentuale Gebühren je Buchung (~ 5%). **Wir finden, das ist viel zu teuer.** Dies ist auch der Grund, warum wir catjump.de ins Leben gerufen haben.

Weiterhin gibt es Portale bei denen man sich nur kostenlos anmelden kann und für das Inserieren dann aber zahlen muss. Oder Sie gehen eine Probezeit von wenigen Wochen kostenlos Inserieren ein und im Anschluss wird ein kostenpflichtiges Abo aktiv. Wir machen so was nicht!

Catjump.de will fair sein und eine kostengünstige Alternative bieten.

1.7 Wo kann man Ferienwohnungen kostenlos inserieren?

Wirklich kostenloses, längerfristiges Inserieren von Ferienwohnungen haben wir im Web nicht gefunden. Entweder kommt es zu versteckten Kosten oder Sie müssen eine Gegenleistung (Backlink etc..) erbringen.

Wir versuchen daher, ein kostenloses Portal zu etablieren. Natürlich generiert catjump.de für uns auch Kosten für Betrieb, Service Support, Entwicklung etc. Diese versuchen wir durch kostengünstige Mehrwertinserate zu finanzieren. Es besteht nicht die Absicht, Gewinne zu maximieren. Sondern wir wollen eine kostenlose/ kostengünstige Alternative zu den immer teurer werdenden Portalen am Markt etablieren.

Aus Eigennutz, zugegeben! Wir vermarkten unsere 2 Wohnungen hierüber ebenfalls kostenlos.

1.8 Worin unterscheiden sich Ferienwohnungsportale?

Hauptsächlich unterscheiden sich die Vermietungsportals durch Ihre Inseratkosten und Nebenkosten. Je größer ein Portal, desto teurer scheint es zu werden (weil sie es sich leisten können). Wir wollen das ändern und daher eine kostenlose oder kostengünstige Lösung bereitstellen.

Catjump konzentriert sich auf das Nötigste. Wir wollen keine ständig wechselnden Layouts. Wir wollen ein schnelles und funktionales Portal.

Einige Portale haben eine Landkartensuche (wir auch). Diese ist extrem hilfreich, wenn Mietinteressenten die Urlaubsgegend kennen, nicht jedoch die Ortsnamen oder die Regionen. So kann man sehr schnell ähnliche Objekte in der Nachbarschaft finden.

Catjump schickt Ihnen als Inserent jede Anfrage per Mail. Wir verzichten extra darauf, das die Kommunikation komplett über uns läuft. So haben Sie alle Mietanfragen und Kontaktdaten bei sich lokal auf dem PC (und bei Bedarf zusätzlich auch auf catjump.de online). Erledigen Sie so Mietanfragen schnell per Mail oder Telefon.

Wir wickeln extra keine Buchungen für Sie ab. Sie bekommen die Daten der Interessenten per Mail und den Rest übernehmen sie. Daher fällt bei catjump auch keine Provision, keine Vermittlungsgebühr oder Servicegebühr an. Wir vermitteln ausschließlich.

1.9 Wie hoch ist die Provision beim Vermieten eines Ferienhauses?

Catjump.de berechnet keinerlei Provisionen. Es ist kostenlos oder im Falle eines Basisinserates oder Top-Inserates bleibt es bei den einmal jährlich fälligen Inseratkosten.

Buchungsprovisionen zwischen 5% und 10%, wie sie auf anderen Portalen erhoben werden, finden wir unverschämt und wollen genau dies nicht.

1.10 Was ist eine Servicegebühr?

Bei Catjump fallen keine Servicegebühren an. Andere Portale nehmen für das reine Vermitteln von Ferienunterkünften eine sogenannte Bearbeitungsgebühr. Je nach Portal fallen diese Gebühren bei einer Buchung oder Stornierung an. In der Regel wird die Servicegebühr prozentual vom Gesamtmietpreis berechnet. Das finden wir nicht nachvollziehbar. Die Bearbeitung einer zweiwöchigen Mietdauer ist genauso aufwändig, wie die einer sechswöchigen Mietdauer. Warum ändern sich dann die Gebühren? Wir wollen auch das nicht und daher gibt es bei uns keine Servicegebühren.