Beschluss vom 28. September 2010, X B 42/10

Gewerbliche Vermietungstätigkeit

BFH X. Senat

EStG § 15 Abs 2, EStG § 21 Abs 1 S 1 Nr 1

vorgehend Finanzgericht Berlin-Brandenburg , 19. Januar 2010, Az: 14 K 1355/06 B

Leitsätze

NV: Nur Zusatzleistungen, die nicht üblicherweise mit der Wohnungsvermietung verbunden sind, können eine Vermietungstätigkeit als gewerblich prägen.

Gründe

1 Die Beschwerde hat keinen Erfolg. Die in der Beschwerdebegründung der Kläger und Beschwerdeführer (Kläger) genannten Gründe für die Zulassung der Revision (§ 115 Abs. 2 der Finanzgerichtsordnung --FGO--) liegen nicht vor.

2 1. Die von den Klägern aufgeworfene Rechtsfrage hat keine grundsätzliche Bedeutung i.S. des § 115 Abs. 2 Nr. 1 FGO.

3 Die Kläger machen geltend, es bedürfe der grundsätzlichen Klärung, ob die jeweils kurzfristig angelegte Vermietung einer einzelnen in einer Großstadt belegenen Wohnung an Touristen eine gewerbliche Tätigkeit sei. Mit dieser Fallgruppe habe sich der Bundesfinanzhof (BFH) bisher nicht befasst.

4 Diese Frage ist durch die BFH-Rechtsprechung in grundsätzlicher Hinsicht bereits beantwortet. Danach ist die Vermietung einer Wohnung regelmäßig keine gewerbliche Betätigung, weil die Vermietung in der Regel über den Rahmen der privaten Vermögensverwaltung nicht hinausgeht (BFH-Urteile vom 24. Oktober 2000 IX R 58/97, BFH/NV 2001, 752, und vom 14. Juli 2004 IX R 69/02, BFH/NV 2004, 1640, m.w.N. aus der BFH-Rechtsprechung). Anders ist es dann, wenn die Wohnung in hotelmäßiger Weise angeboten wird. Dies setzt voraus, dass neben der Bereithaltung der Räumlichkeiten sachliche und personelle Vorkehrungen erforderlich sind, wie sie mit der üblichen Vermietung von Wohnungen nicht verbunden sind. Eine solche hotelmäßige und damit gewerbliche Vermietung hat der BFH angenommen, wenn eine für kurzfristiges Wohnen voll eingerichtete und ausgestattete Eigentumswohnung in einem Feriengebiet im Verbund mit einer Vielzahl gleichartig genutzter Wohnungen anderer Wohnungseigentümer liegt und zu einer einheitlichen Wohnanlage gehört sowie die Werbung für kurzfristige Vermietung und die Verwaltung einer für die Wohnanlage bestehenden Feriendienstorganisation übertragen wurde (BFH-Urteile vom 25. Juni 1976 III R 167/73, BFHE 119, 336, BStBl II 1976, 728, und vom 29. März 2007 IV R 6/05, BFH/NV 2007, 1492, sowie BFH-Beschluss vom 17. März 2009 IV B 52/08, BFH/NV 2009, 1114). Ebenso hat der BFH eine gewerbliche Vermietung angenommen, wenn eine einzelne Eigentumswohnung außerhalb des Verbunds einer Ferienanlage in hotelmäßiger Weise angeboten wird (Senatsurteil vom 14. Januar 2004 X R 7/02, BFH/NV 2004, 945, und BFH-Urteil vom 14. Dezember 2004 IX R 70/02, BFH/NV 2005, 1040).

5 Unabhängig davon, ob eine Wohnung in hotelmäßiger Weise zur kurzfristigen Überlassung angeboten wird, kann auch die Übernahme von Sonderleistungen dazu führen, dass die Vermietung als gewerbliche Betätigung zu beurteilen ist. Dies gilt nicht nur dann, wenn Teile einer Wohnung an Dritte zwar (langfristig) zur Nutzung überlassen werden, aber zusätzlich Sonderleistungen erbracht werden, die vergleichbar einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb eine unternehmerische Organisation erfordern (BFH-Urteil vom 21. Dezember 1976 VIII R 27/72, BFHE 121, 60, BStBl II 1977, 244). Diese Grundsätze gelten vielmehr in gleicher Weise, wenn eine unternehmerische Organisation erfordernde Zusatzleistungen im Rahmen der Überlassung einer Wohnung erbracht werden, die nicht zu einer Ferienanlage gehört (Senatsurteil in BFH/NV 2004, 945).

6 Ob die von der BFH-Rechtsprechung aufgestellten Kriterien für das Vorliegen einer gewerblichen Überlassung

erfüllt sind, beurteilt sich nach den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls (BFH-Beschluss vom 23. Juli 2003 IX B 23/03, BFH/NV 2003, 1425). Eine solche Entscheidung hat daher keine über den Einzelfall hinausgehende grundsätzliche Bedeutung.

7 2. Das angefochtene Urteil des Finanzgerichts (FG) weicht nicht i.S. des § 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 FGO von der BFH-Rechtsprechung ab.

8 Eine solche Abweichung ist dann gegeben, wenn das FG bei gleichem oder vergleichbarem Sachverhalt in einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage eine andere Rechtsauffassung vertritt als der BFH (Gräber/Ruban, Finanzgerichtsordnung, 6. Aufl., § 115 Rz 53, m.w.N. aus der BFH-Rechtsprechung). Für die schlüssige Darlegung einer Abweichung i.S. des § 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 FGO ist daher der Vortrag nicht ausreichend, das FG wende die von der BFH-Rechtsprechung (hier: Urteile in BFHE 119, 336, BStBl II 1976, 728, und BFHE 121, 60, BStBl II 1977, 244) für bestimmte Fallgruppen entwickelten Grundsätze auf eine neue Fallgruppe an.

9 Klarstellend weist der Senat darauf hin, dass die Würdigung des FG, die im Streitfall zu erbringenden Sonderleistungen bewirkten keine Gewerblichkeit, nicht zu beanstanden ist. Nach der Rechtsprechung können nur solche Zusatzleistungen eine Vermietungstätigkeit als gewerblich prägen, die nicht schon üblicherweise mit der Wohnungsvermietung verbunden sind. Die Annahme des FG, die im Streitfall zu erbringenden Leistungen seien keine solchen, die eine unternehmerische Organisation erforderten und daher die Betätigung gewerblich prägten, ist einwandfrei (vgl. hierzu Senatsurteil in BFH/NV 2004, 945). Insbesondere hat das FG festgestellt, dass keine Dienstleistungen erbracht wurden, die einen regelmäßigen und erheblichen Personaleinsatz erforderten. Nicht zu beanstanden ist ferner die Würdigung des FG, auch die Übernachtungs- und Gästezahlen hätten sich in einem Rahmen gehalten, der eine unternehmerische Organisation nicht erfordert habe.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de