Downloaded from Blogs on 03.11.2026 01:35

By PwC Deutschland | 06 November 2019

Margenbesteuerung bei Überlassung von Ferienwohnungen

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass die Überlassung der von anderen Unternehmen angemieteten Ferienwohnungen auch dann der Margenbesteuerung unterliegt, wenn darüber hinaus lediglich als Nebenleistung einzustufende Leistungselemente erbracht werden.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 01:35

Ob der Unternehmer eine Leistung in eigener Verantwortung übernimmt (Reiseveranstalter) oder eine fremde Leistung lediglich vermittelt (Reisevermittler), richtet sich im Rahmen des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses nach dem Gesamtbild des Einzelfalls.

Sachverhalt

Der Kläger betrieb in den Streitjahren ein Einzelunternehmen unter der Firma "C-Club". Im Rahmen seines Unternehmens bot er in Italien belegene Urlaubsunterkünfte (Hotelzimmer, Appartements, Ferienwohnungen) zur Nutzung an. Dabei buchte er die in einem Prospekt angebotenen Unterkünfte überwiegend erst bei Bedarf. Die Kunden entrichteten die Mieten an den Kläger. Dieser leitete sie an die Eigentümer und Vermieter der Unterkünfte weiter und zog hiervon seine "Provision" ab. Diese behandelte er als steuerfreien Umsatz, da er davon ausging, dass er lediglich als Vermittler für die Wohnungseigentümer in Italien tätig sei.

Das Finanzamt die Auffassung, dass die vom Kläger als Vermittlung behandelten Umsätze als Reiseleistungen i.S. des § 25 Abs. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) zu qualifizieren und der Umsatzsteuer zu unterwerfen seien. Einspruch und die Klage vor dem Finanzgericht Nürnberg hiergegen blieben ohne Erfolg.

In 2017 war das Verfahren vom BFH bis zur Entscheidung des Gerichtshofs der Europäischen Union (EuGH) in der Rechtssache Alpenchalets Resorts (19.12.2018 - **C-552/17**) ruhend gestellt worden. Der EuGH hatte die vorgelegte Rechtsfrage wie folgt beantwortet:

„Die Art. 306 bis 310 MwStSyRL sind dahin auszulegen, dass die bloße Überlassung einer von anderen Steuerpflichtigen angemieteten Ferienwohnung durch ein Reisebüro oder eine solche Überlassung einer Ferienwohnung mit zusätzlichen, als Nebenleistungen einzustufenden Leistungselementen unabhängig von dem Stellenwert dieser zusätzlichen Leistungen jeweils eine einheitliche Leistung darstellt, die der Sonderregelung für Reisebüros unterliegt.“

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Auffassung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Eine Reiseleistung i.S. des § 25 Abs. 1 UStG liegt nicht nur bei einem Leistungsbündel vor, sondern auch dann, wenn der Unternehmer nur eine Leistung --wie im Streitfall die Weitervermietung von Ferienwohnungen—erbringt.

Aus dem EuGH-Urteil in der Sache Alpenchalets Resorts geht hervor, dass die bloße Überlassung einer von einem anderen Steuerpflichtigen angemieteten Ferienwohnung durch ein Reisebüro oder eine solche Überlassung einer Ferienwohnung mit zusätzlichen, als Nebenleistung einzustufenden Leistungselementen unabhängig von dem Stellenwert dieser zusätzlichen Leistung als jeweils einheitliche Leistung der Sonderregelung für Reisebüros gem. Art. 306 bis 310 MwStSystRL unterliegt.

Eine Anwendung von § 25 Abs. 1 UStG käme jedoch nicht in Betracht, wenn der Kläger nur als Vermittler

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 01:35

für die Eigentümer der Ferienwohnungen auftreten würde. Für die Bestimmung der Leistungen und der Leistungsbeziehungen folgt das Umsatzsteuerrecht grundsätzlich dem Zivilrecht. Dies gilt auch bei Reiseleistungen.

Im Hinblick darauf, dass eine Vermittlungsleistung ein Handeln in fremdem Namen erfordert, kommt es für die Abgrenzung maßgeblich darauf an, wie der Unternehmer nach außen (gegenüber den Reisenden) auftritt. Es muss somit für den Leistungsempfänger objektiv erkennbar sein, dass der Handelnde in fremdem Namen auftreten und das Geschäft abschließen will.

Der BFH folgt der Auffassung der Vorinstanz, dass der Kläger im eigenen Namen und nicht lediglich als Vermittler aufgetreten ist. Die Aufmachung des Katalogs entspräche der eines klassischen Reiseveranstalters. Zudem vermitteln die AGB des Klägers durchweg den Eindruck, dass der Kläger der Reiseveranstalter sei.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 22. August 2019, (**V R 12/19**, ehemals V R 9/16), veröffentlicht am 31. Oktober 2019.

Keywords

EU-Recht, Ferienwohnungen, Margenbesteuerung, Mehrwertsteuersystemrichtlinie, Reiseleistungen, Umsatzsteuerrecht