



---

**Regierungsrat**

Luzern, 24. Februar 2015

**ANTWORT AUF ANFRAGE****A 610**

Nummer: A 610  
Protokoll-Nr.: 212  
Eröffnet: 01.12.2014 / Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

**Anfrage Roth David und Mit. über private Übernachtungsangebote für Touristen****A. Wortlaut der Anfrage**

Die Zimmervermietung von Privaten über Online-Plattformen floriert in immer grösseren Ausmassen (z. B. [www.airbnb.ch](http://www.airbnb.ch)). Über solche Internetdienste werden einzelne Zimmer oder ganze Wohnungen angeboten. Im Kanton Luzern variieren die Preise zwischen 40 und 651 Franken pro Übernachtung.

Die Vermietung von Wohnungen an Touristen führt zu einem erweiterten Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten insbesondere für Individualtouristen. Dies ist erfreulich. Allerdings hat das Angebot auch verschiedene unerwünschte Nebeneffekte. Der ohnehin knappe Wohnraum für die Bevölkerung wird weiter verknappt, den Hotels entsteht eine Konkurrenz, welche sich mangels Kontrollen nicht an die gleichen Rahmenbedingungen (Kurtaxen, Steuern, Sicherheits- und Hygienevorschriften) halten muss, und oft werden die Vermietungen nicht ordnungsgemäss versteuert.

Die Probleme, welche Airbnb hervorrufen kann, sind insbesondere in der Herkunftsstadt San Francisco immer stärker sichtbar. Die dortige Stadtverwaltung hat deshalb bereits Gegenmassnahmen ergriffen, wie beispielsweise eine Beschränkung der jährlichen touristischen Nutzung von drei Monaten in die Wege geleitet.

Fragen:

1. Wie beurteilt der Regierungsrat diese Art von Vermietungen aus rechtlicher Sicht?
2. In welcher Form sind die Vermieter solcher Wohnungen steuerpflichtig?
3. Ist die gewerbliche Vermietung einer Wohnung an Touristen zonenkonform?

*Roth David*  
Fanaj Ylfete  
Candan Hasan  
Zemp Baumgartner Yvonne  
Zopfi-Gassner Felicitas  
Mennel Kaeslin Jacqueline

Pardini Giorgio  
Fässler Peter  
Dettling Trix  
Truttmann-Hauri Susanne  
Meyer Jörg

## **B. Antwort Regierungsrat**

Zu Frage 1: Wie beurteilt der Regierungsrat diese Art von Vermietungen aus rechtlicher Sicht?

Es bestehen keine gesetzlichen Regelungen, welche diese Form der Nutzung von Wohnungen einschränken. Die Vermietung von Privatbetten und Ferienwohnungen ist vom Anwendungsbereich des Gesetzes über das Gastgewerbe, den Handel mit alkoholischen Getränken und die Fasnacht (Gastgewerbegesetz) ausgenommen (vgl. § 3 Abs. 1d). Es sind daher keine Bewilligungen nach diesem Gesetz erforderlich und es gelten insbesondere auch keine besonderen räumlich-technischen Voraussetzungen bezüglich Hygiene, Sicherheit usw. (§ 12 des Gastgewerbegesetzes). Die entsprechenden Vorschriften des Steuer- und Abgaberechts sind allerdings einzuhalten (vgl. Antwort zu Frage 2).

Zu Frage 2: In welcher Form sind die Vermieter solcher Wohnungen steuerpflichtig?

Der Erlös aus der Vermietung von Zimmern und Wohnungen ist steuerbares Einkommen. Damit zusammenhängende Kosten können vom Erlös abgezogen werden (vgl. dazu Steuerbuch, Weisungen StG § 28 Nr. 1). Je nach Umfang der Vermietungstätigkeit kann sich allenfalls noch die Frage der Mehrwertsteuerpflicht stellen.

Die Vermietung von Zimmern an Touristen löst nach den Bestimmungen des Gesetzes über Abgaben und Beiträge im Tourismus (Tourismusgesetz) auch eine kantonale und gegebenenfalls örtliche Beherbergungsabgabe, eine Kurtaxe sowie eine Tourismusabgabe (vgl. §§ 4 ff., 12 f., 14 und 19 ff.) aus. Die Gemeinden regeln die örtliche Beherbergungsabgabe, die Kurtaxe sowie die Tourismusabgabe in einem kommunalen Reglement. Abgabepflichtige, welche die ihnen obliegenden Melde- und Mitwirkungspflichten verletzen oder durch Verschweigen von Tatsachen oder durch unrichtige Angaben schuldhaft bewirken, dass keine oder zu niedrige Beherbergungsabgaben, Kurtaxen oder Tourismusabgaben abgeliefert werden, können mit einer Busse bis zu 10'000 Franken bestraft werden. Die vorenthaltenen Abgaben sind nachzuzahlen, was von der Gemeinde zu verfügen ist (§ 22 des Tourismusgesetzes).

Zu Frage 3: Ist die gewerbliche Vermietung einer Wohnung an Touristen zonenkonform?

Das Vermieten von Wohnungen als blosses entgeltliches Überlassen von Räumen ohne gewerbliche, d.h. dem Erwerb dienende berufliche Tätigkeit fällt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht unter den Begriff des Gewerbes bzw. der Gewerbebetriebe; dies im Gegensatz etwa zur Führung eines Hotels oder einer Pension (Urteil des Bundesgerichts 1C\_786/2013 vom 8. Oktober 2014, E. 3.3). In allen Zonen, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist (z.B. Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Kernzonen), ist das Vermieten von Wohnungen an Touristen somit regelmässig zonenkonform. Dies gälte selbst dann, wenn diese Vermietung als gewerbliche Nutzung qualifiziert würde, da auch in den Wohnzonen nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen sind (vgl. § 45 des Planungs- und Baugesetzes).