

Häufig gestellte Fragen zur Abgrenzung zwischen Aufbauhilfen für Unternehmen und für Privatpersonen bei der Vermietung von Immobilien unter Berücksichtigung des Beihilferechts

1. Ich erziele Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien: Kann ich einen Antrag auf Wiederaufbauhilfe für Private stellen?

Ob für Sie ein Antrag auf Gewährung einer Aufbauhilfe für Unternehmen oder für Privatpersonen in Betracht kommt, hängt davon ab, ob eine beihilferechtliche Relevanz¹ durch die Vermietung der Immobilie gegeben ist. Dies kann nicht pauschal vorab beantwortet werden, da es auf den Einzelfall ankommt.

Für die Entscheidung maßgeblich sind unter anderem die folgenden Kriterien:

- Anzahl der insgesamt vermieteten Objekte
- Lage der vermieteten Objekte
- Ländliche Lage
- Städtische Lage
- Grenznähe
- Eigentumsverhältnisse
- Mieteinkünfte
Wichtig: Mieteinnahmen und Mieteinkünfte sind per Definition nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) voneinander zu trennen. Mieteinkünfte werden versteuert und Werbungskosten werden hierbei berücksichtigt.
- Schätzung der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift Wiederaufbau RLP 2021

2. Wie ist bei gewerblichen, teilweise gewerblichen, teilweise privat genutzten Gebäuden vorzugehen? Welches Förderprogramm greift hier?

Entscheidend ist, ob das gewerbliche oder teilweise gewerblich, teilweise privat genutzte Gebäude im Eigentum eines Unternehmens steht oder nicht. Sofern es einem Unternehmen zuzurechnen ist oder der Vermieter/die Vermieterin die Vermietung als angemeldetes Gewerbe betreibt, erfolgt die Förderung grundsätzlich nach Nummer 2 der Verwaltungsvorschrift „Wiederaufbau Rheinland-Pfalz 2021“ in der Antragsstrecke für „Unternehmen und Freie Berufe“. In allen anderen Fällen erfolgt die Förderung – vorbehaltlich der beihilferechtlichen Vorprüfung – vollständig oder teilweise gewerblich genutzter Gebäude nach Nummer 4 der Verwaltungsvorschrift „Wiederaufbau Rheinland-Pfalz 2021“ in der Antragsstrecke für „Private, Vereine, Stiftungen, Religionsgemeinschaften sowie andere Einrichtungen“.

Darüber hinaus kann auch bei Privatpersonen eine beihilferechtliche Relevanz durch die Vermietung des Gebäudes gegeben sein. In diesen Fällen ist ebenfalls ein Antrag nach Nummer 2 der Verwaltungsvorschrift „Wiederaufbau Rheinland-Pfalz 2021“ in der Antragsstrecke für „Unternehmen und Freie Berufe“ zu stellen.

Bitte beachten Sie, dass Anträge nach Nummer 4.3.6 der Verwaltungsvorschrift „Wiederaufbau Rheinland-Pfalz 2021“ in der Antragsstrecke für „Private, Vereine, Stiftungen, Religionsgemeinschaften sowie andere Einrichtungen“ ohne eine beihilferechtliche Vorprüfung gestellt werden können, wenn eine Ferienwohnung oder eine Gewerbeeinheit in einem ansonsten eigengenutzten Wohngebäude vermietet wird und keine weiteren vermieteten Objekte vorhanden sind.

3. Was ist bei der Vermietung einer oder mehrerer Ferienwohnungen zu beachten?

Sofern die Vermietung der Ferienwohnung(en) über einen Gewerbeschein erfolgt oder alle der nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind, ist ein Antrag für die Ferienwohnung(en) grundsätzlich in der Antragsstrecke für „Unternehmen und Freie Berufe“ zu stellen.

- Die Vermietung von Ferienwohnungen erfolgt im Hauptwerb.
- Zusätzliche Leistungen im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit werden angeboten (zum Beispiel die Reinigung),
- die Tätigkeit wird mit Angestellten oder Hilfspersonal (mindestens 1 Vollzeitäquivalent) vorgenommen,
- die Vermietung wird fortlaufend geschäftsmäßig beworben und
- die Vermietung wird in einem kurzfristigen zeitlichen Wechsel (Vermietungshöchstdauer sechs Wochen am Stück) vorgenommen.

Sofern eine gewerbliche Ferienwohnungsvermietung vorliegt, muss der wirtschaftliche Wert des beschädigten Hausrates zwingend über ein Gutachten festgestellt werden, Pauschalzahlungen sind aufgrund EU-rechtlicher Vorgaben nicht möglich.

Lassen Sie uns diese Angaben bitte in der E-Mail zukommen, in der Sie die [Erklärung der Antragstellenden bei Vermietung von Immobilien](#) an die [Aufbauhilfe@isb.rlp.de](mailto:aufbauhilfe@isb.rlp.de) senden.

Wenn eine Ferienwohnung in einem ansonsten eigengenutzten Wohngebäude vermietet wird und keine weiteren vermieteten Objekte vorhanden sind, kann ein Antrag in der Antragsstrecke für „Private, Vereine, Stiftungen, Religionsgemeinschaften sowie andere Einrichtungen“ ohne eine beihilferechtliche Vorprüfung gestellt werden.

4. Was ist bei der beihilferechtlichen Prüfung zu beachten, wenn es sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) handelt?

Von der Hausverwaltung ist zu bestätigen, dass im jeweiligen Einzelfall von Wohnungseigentümern des Gesamtobjekts keine beihilferelevanten Vermietungsaktivitäten durchgeführt werden. Ist dies der Fall, so kann hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums von einer beihilferechtlichen Prüfung abgesehen werden. Für die Beurteilung der beihilferechtlichen Relevanz gelten wiederum die bekannten Entscheidungskriterien. Kann die Bestätigung nicht abgegeben werden, so muss die beihilferechtliche Prüfung für alle Eigentümer des Gemeinschaftseigentums individuell vorgenommen werden, um zu verhindern, dass das europäische Beihilferecht verletzt wird.

Hierfür ist von jeder vermietenden Eigentümerin und jedem vermietenden Eigentümer die [Erklärung bei Vermietung von Immobilien](#) auszufüllen und zur Prüfung einsenden. Die Einsendung kann auch gesammelt über die Hausverwaltung erfolgen. Weisen Sie in der E-Mail bitte darauf hin, dass es sich um eine WEG handelt. Alle Prüfungsergebnisse müssen im Antrag dann mit hochgeladen werden.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass etwa alle Unternehmer bzw. alle Privaten nach der beihilferechtlichen Prüfung jeweils als Gruppe einen gemeinsamen Antrag stellen. Ggf. können die Betroffenen die ihnen entstehenden Kosten auch dadurch reduzieren, dass die WEG einen gemeinsamen Sachverständigen bestimmt, der sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch die im Sondereigentum stehenden Bestandteile des gesamten Objekts begutachtet. Wichtig wäre dann, dass in nachvollziehbarer Weise die zuwendungsfähigen Gesamtausgaben für jeden Betroffenen getrennt ermittelt werden, und zwar auf Basis des jeweils anzuwendenden Regelwerks (Nummer 2 der VV Wiederaufbau für Unternehmer; Nummer 4 der VV Wiederaufbau für Private).

5. Warum muss ich Angaben im Rahmen einer Vorprüfung machen?

Anhand der Angaben, die Sie der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) im Rahmen einer Vorprüfung machen, kann die ISB abschätzen, ob in Ihrem Fall eine potenzielle Wettbewerbsverfälschung bzw. eine Beeinträchtigung des zwischenstaatlichen Handels droht oder nicht. Hierfür sind insbesondere die unter 1. genannten Kriterien maßgeblich, die Sie bitte in die [Erklärung des Antragstellenden bei Vermietung von Immobilien](#) eintragen.

Anhand dieser Informationen kann die ISB Ihren Antrag richtig zuordnen und schnellstmöglich bearbeiten; zudem kann eine etwaige Rückforderung verhindert werden.

6. Ich habe bereits einen Antrag gestellt: Was muss ich jetzt tun?

Die ISB wird gegebenenfalls über das Antragsportal oder per Mail Nachfragen stellen, um eine beihilferechtliche Relevanz der Vermietungstätigkeit abzuklären. Das heißt für Sie, dass Sie lediglich auf eine etwaige Nachfrage reagieren müssen, damit das Förderverfahren fortgeführt werden kann.

7. Ich habe noch keinen Antrag gestellt, erziele aber Einkünfte aufgrund einer Vermietung von Immobilien: Was muss ich jetzt tun?

In diesem Fall müssen Sie die im Antragsportal und auf der ISB Homepage bereitgestellte [Erklärung des Antragstellenden bei Vermietung von Immobilien](#) ausfüllen und unterschrieben an aufbauhilfe@isb.rlp.de senden. Die ISB wird Ihnen daraufhin mitteilen, ob Sie einen Antrag auf Wiederaufbauhilfe für Unternehmen und für Privatpersonen stellen müssen.

¹ Zum Hintergrund: Beihilfen sind aus staatlichen Mitteln gewährte Vorteile, die durch eine Begünstigung von Unternehmen (auch Vermietende können Unternehmer sein) den Wettbewerb innerhalb der EU verfälschen, zu verfälschen drohen und zu einer Beeinträchtigung des Handels zwischen den Mitgliedstaaten führen. Sie dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen und entsprechend den bestehenden europäischen Regelungen (hier konkret: gemäß der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung zur Bewältigung der Folgen einer Naturkatastrophe) zur Verfügung gestellt werden.