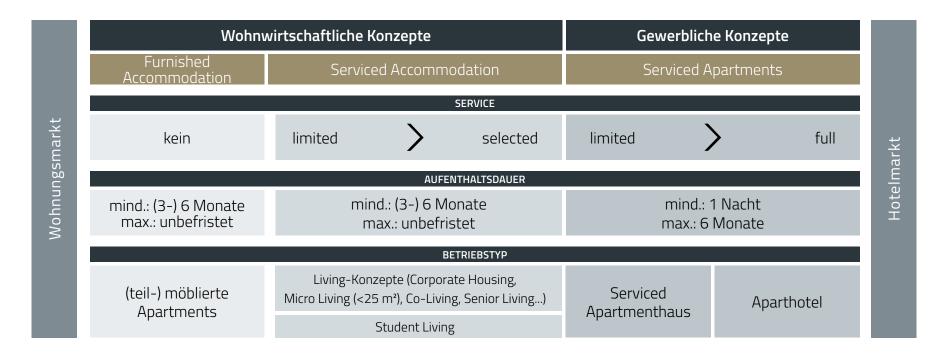
(Basis: Deutschland)





## Ubersicht der Begrifflichkeiten

(Basis: Deutschland)



Hinweis: Da die Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung von den Gerichten einzelfallbezogen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zahlreicher Faktoren wie etwa Größe, Ausstattung, Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen, durchschnittliche Mietdauer, Art und Umfang von Serviceleistungen erfolgt, entzieht sie sich einer schematischen Darstellung. Die Grafik muss sich daher darauf beschränken, generalisierend die Wirkrichtung und Bedeutung einzelner Abgrenzungsfunktionen darzustellen.

Die Charta des Temporären Wohnens wurde in Zusammenarbeit verschiedener Marken in Deutschland sowie den Mitgliedern der Fachgruppe Serviced Apartments des Arbeitskreis Hotelimmobilien unter Leitung von Apartmentservice entwickelt. © Apartmentservice, Druckdatum: 29.01.2019





## Definitionen Konzepte des Temporären Wohnens

(Basis: Deutschland)

**Serviced Apartments** ist der Oberbegriff für gewerbliche Einheiten in der Ausprägung als **Serviced Apartmenthaus** oder **Aparthotel**. Serviced Apartments sind möblierte Einheiten, die immer über eine Kochgelegenheit verfügen. Die Ausstattung der Einheiten ist auf längere Aufenthalte ausgelegt. Damit verbunden sind hoteltypische Dienstleistungen, wobei das Servicelevel je nach Konzept variiert.

- **Aparthotels** bieten in der Regel einen 24/7 Rezeptionsservice sowie weitere hoteltypische Dienstleistungen und Bereiche wie Gastronomie, Konferenz, Fitness und Wellness.
- Serviced Apartmenthäuser bieten im Vergleich zu Aparthotels ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot. Die Selbstversorgung der Gäste steht im Vordergrund.

**Serviced Accommodation** ist der Oberbegriff für wohnwirtschaftliche Einheiten in Form von möblierten Einheiten, die immer über eine Kochgelegenheit verfügen. Damit verbunden sind hoteltypische Dienstleistungen, wobei das Servicelevel je nach Konzept variiert.

**Furnished Accommodation** ist der Oberbegriff für wohnwirtschaftliche Einheiten, die auch nur teilmöbliert angeboten werden und keine Serviceleistungen bieten.





## Definitionen Aufenthaltsdauern Serviced Apartments

(Basis: Deutschland)



#### **Serviced Apartmenthaus**

- Shortstay 1 6 Nächte
- Mediumstay 7 27 Nächte
- Longstay 28+ Nächte



#### **Aparthotel**

- Shortstay 1 3 Nächte
- Mediumstay 4 14 Nächte
- Longstay 15+ Nächte





## Baurechtliche Einordnung

(Basis: Deutschland)

Wohnung	Serviced Apartments					Hotel
	Serviced Apartment	haus		Aparthotels		
Küche / Küchenzeile / Kochgelegenheit			Kochmöglichkeit			
Reinigungsmittel gestellt	Reinigung 14-tägig	Reinigung 14-tägig		tägliche Zimmerreinigung / Wäscheservice		
	wöc	hentliche Zimmerre	einigung			
Waschmaschine / Trockner			Wäscherei / Servicebereiche			
selbstbestimmte Nutzung				Zimmergröße < 25 m²		
	zeitlich eingeschränkte Reze	ption		24 h Rezeption		
				Frühstücksbuffet		
						Wellnessbereich
					Fit	nessbereich
Abrechnung monatsweise			Abrechnung tageweise			
unbefristet	3 Monate	1 Monat			1 Woche	tageweise

Die baurechtliche Einordnung eines Projekts in die Kategorien Wohnung, Serviced Apartments oder Hotel erfolgt einzelfallbezogen. Die Grafik stellt schematisch dar, welche Faktoren zur Beurteilung üblicher Weise herangezogen werden und für welche Kategorie sie sprechen. Sie dient insofern als Anhaltspunkt für die Kategorisierung.





## Begriffserläuterung Baugebiete

(Basis: Deutschland)

Zulässige Nutzungen	Wohnen	Beherbergung	Serviced Apartments			
WS Kleinsiedlungsgebiet	kleine Wohngebäude					
WR reines Wohngebiet		kleine Betriebe	kleine Betriebe			
WA Allgemeines Wohngebiet						
WB Besonderes Wohngebiet						
MD Dorfgebiet						
MI Mischgebiet						
MU Urbane Gebiete						
MK Kerngebiet	nur Wohnungen					
GE Gewerbegebiet		abhängig von Hotelart				
GI Industriegebiet						
grundsätzlich ausgeschlossen ausnahmsweise zulässig allgemein zulässig						

Die Darstellung dient der Orientierung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit im Einzelfall ist abhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Umgebungsbebauung.





### Serviced Apartments und Umsatzsteuer

Steuerrechtliche Einordnung (Basis: Deutschland)

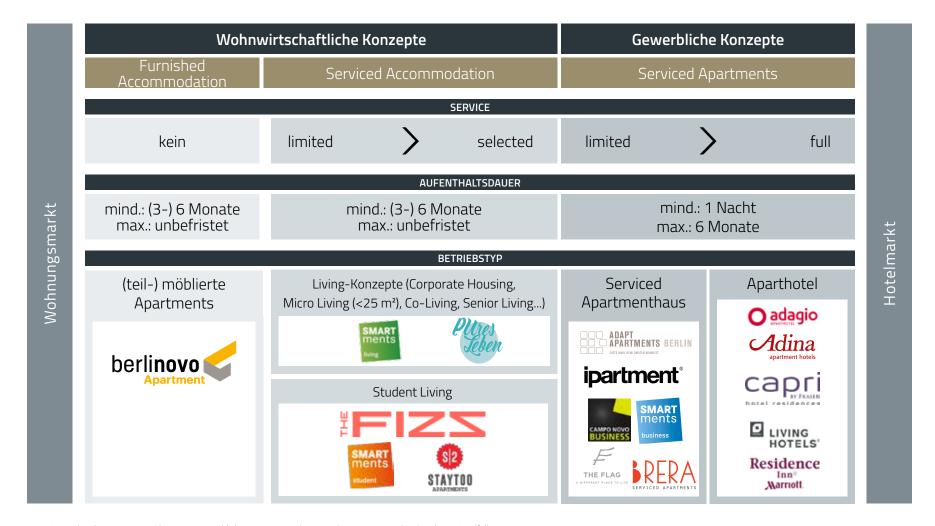
- Serviced Apartments in ihrer gewerblichen Ausprägung erzielen Beherbergungsumsätze und unterliegen damit der Umsatzsteuer (kein Wahlrecht)
- Beherbergungsumsätze ist ein Begriff aus dem Umsatzsteuerrecht; als solche gelten
  - · die Vermietung von **Wohn- und Schlafräumen**, die ein **Unternehmer** zur **kurzfristigen Beherbergung** von **Fremden** bereithält
  - · als **kurzfristig** gilt eine Aufenthaltsdauer von **weniger** als **sechs Monaten**; die Laufzeit der Beherbergungsverträge muss weniger als sechs Monate betragen
  - · entscheidend ist die **Absicht** des Unternehmers, die Räume **nicht auf Dauer** und damit **nicht** für **einen dauernden Aufenthalt** zur Verfügung zu stellen
- Das umsatzsteuerliche Risiko liegt in der Gefährdung des Vorsteuerabzugs; sofern keine Beherbergungsumsätze vorliegen darf die USt nicht erhoben werden und zugleich ist der Vorsteuerabzug ausgeschlossen; dies gilt für sämtliche Vorleistungen (Wareneinkauf, Dienstleistungen, Miet- und Pachtaufwendungen); das Risiko schlägt auf den Eigentümer/Verpächter der Immobilie durch, der dann ebenfalls vom Vorsteuerabzug ausgeschlossen ist.





## Beispielhafte Zuordnung von Marken

(Basis: Deutschland)



Hinweis: Da die Abgrenzung zwischen einer gewerblichen Nutzung und einer Wohnnutzung von den Gerichten einzelfallbezogen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zahlreicher Faktoren wie etwa Größe, Ausstattung, Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen, durchschnittliche Mietdauer, Art und Umfang von Serviceleistungen erfolgt, entzieht sie sich einer schematischen Darstellung. Die Grafik muss sich daher darauf beschränken, generalisierend die Wirkrichtung und Bedeutung einzelner Abgrenzungsfunktionen darzustellen.

Die Charta des Temporären Wohnens wurde in Zusammenarbeit verschiedener Marken in Deutschland sowie den Mitgliedern der Fachgruppe Serviced Apartments des Arbeitskreis Hotelimmobilien unter Leitung von Apartmentservice entwickelt. © Apartmentservice, Druckdatum: 29.01.2019







(Basis: Deutschland)

Bei Nachfragen wenden Sie sich gerne an

Apartmentservice
Anett Gregorius
Fachgruppenleiterin der Fachgruppe Serviced Apartments des Arbeitskreises Hotelimmobilien
Berliner Allee 36 • 13088 Berlin
Tel. +49 (0)30 96 06 09 49-0 • Fax +49 (0)30 96 06 09 49-19

info@apartmentservice.de • www.apartmentservice.de



