

– Immobilienbesteuerung

Leben und arbeiten im Mobilheim: So werden Tiny Houses steuerlich behandelt

Angesichts steigender Kosten für bezahlbaren Wohnraum gewinnen alternative Wohnformen an Bedeutung. Ein Trend, der sich fest etabliert hat, ist das „Tiny House“. Ob als kostengünstiges Eigenheim, mobiles Home-Office oder attraktives Renditeobjekt – die Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig. Doch die steuerliche Einordnung ist komplex. Sie hängt maßgeblich von der baulichen Beschaffenheit und der konkreten Nutzung ab. SSP erläutert, wie Sie Tiny Houses rechtssicher einordnen und welche steuerlichen Fallstricke zu beachten sind.

Definition: Was ist ein „Tiny House“?

Im allgemeinen Sprachgebrauch wird unter dem Begriff „Tiny House“ primär das „Tiny House on Wheels“ verstanden.

Diese mobilen Wohneinheiten grenzen sich deutlich von stationären Mikro-, Mini- oder Kleinhäusern ab, da sie konstruktionsbedingt nicht fest mit dem Erdboden verbunden sind. Meist auf einem Trailer aufgebaut, lassen sich diese Objekte mittels Pkw oder SUV jederzeit versetzen. Aufgrund der zulässigen Gesamtlast der Trailer beschränkt sich die Wohnfläche dabei typischerweise auf kompakte 15 bis 20 m².

Trotz der räumlichen Begrenzung sind die Objekte regelmäßig wie vollwertige Wohnhäuser ausgestattet. Sie verfügen über Küche, Bad sowie Schlaf- und Wohnbereiche. Auch die notwendige Infrastruktur für Strom, Wasser und Abwasser ist vorhanden, wobei die Beheizung meist über integrierte Infrarotsysteme erfolgt. Für Nutzer von Tiny Houses steht die Mobilität ebenso im Vordergrund wie ökologische Aspekte (reduzierter Flächenverbrauch). Nicht zuletzt stellt das Tiny House eine finanziell attraktive Alternative zum klassischen Eigenheim dar.

Wie ist das Tiny House im Einzelfall steuerlich einzuordnen?

Die steuerliche Einordnung des Tiny House hängt davon ab, ob es als bewegliches Wirtschaftsgut oder unbewegliches Gebäude zu qualifizieren ist.

Nach ständiger Rechtsprechung ist ein Gebäude ein Bauwerk, das durch räumliche Umschließung Schutz gegen äußere Einflüsse gewährt, den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen gestattet und fest mit dem Grund und Boden verbunden ist (BFH, Urteil vom 25.04.1996, Az. III R 47/93).

Tiny House ist Mobilheim auf Rädern ...

... ohne konstruktionsbedingte feste Verankerung mit dem Erdboden

Ausstattung ähnelt der vollwertiger Wohnhäuser

Bewegliches Wirtschaftsgut ...

... oder unbewegliches Gebäude?

Tiny House on Wheels wird steuerlich wie ein Wohnwagen oder ein Container eingestuft

Klassisches „Tiny House on Wheels“ ist bewegliches Wirtschaftsgut

Beim klassischen „Tiny House on Wheels“ fehlt es regelmäßig an dieser festen Verbindung. Ruht das Objekt auf einem fahrbereiten Trailer mit Straßenzulassung und kann es jederzeit ohne Substanzverlust bewegt werden, spricht die Vermutung für ein bewegliches Wirtschaftsgut. Das äußere Erscheinungsbild – Fahrgestell statt Fundament – deutet darauf hin, dass kein dauerhafter Verbleib an einem Ort beabsichtigt ist. Analog zur Einordnung von Wohnwagen oder Containern liegt kein Gebäude vor, solange die Aufstellung nach ihrer Zweckbestimmung nur vorübergehend erfolgt (BFH, Urteil vom 22.07.2020, Az. II R 37/17, Abruf-Nr. 221538). Ein typisches Indiz hierfür ist etwa das Versetzen in ein Winterquartier nach Saisonende.

Wichtig – Für die steuerliche Einordnung unmaßgeblich ist, dass das Landesarbeitsgericht (LAG) Hessen die Auffassung vertritt, dass die Herstellung eines Tiny Houses, das auf einem Fahrgestell montiert und mittels eines Pkw bewegt werden kann, eine baugewerbliche Tätigkeit darstellt (LAG Hessen, Urteil vom 02.02.2026, Az. 10 SLa 529/25 SK, Abruf-Nr. 253656).

Drei Kriterien machen das Tiny House steuerlich zum Gebäude

Dauerhafte ortsfeste Nutzung führt zur Einordnung als Gebäude

Die Einordnung kippt jedoch zugunsten eines Gebäudes, wenn das Tiny House nach dem Gesamtbild der Verhältnisse für eine dauerhafte, ortsfeste Nutzung vorgesehen ist. Die Finanzverwaltung nimmt das insbesondere dann an, wenn

- das Haus durch sein Eigengewicht auf einem Fundament ruht,
- die Räder entfernt wurden oder
- die Versorgungsanschlüsse so massiv installiert sind, dass ein zügiger Ortswechsel ausgeschlossen ist.

Gebäude-Eigenschaft kann auch ohne Fundament erfüllt sein

Hierbei stützt sich die Verwaltung auf die BFH-Rechtsprechung zu Containern (BFH, Urteil vom 23.09.1988, Az. III R 67/85), wonach auch ohne Fundament eine Gebäude-Eigenschaft vorliegt, wenn die Ortsfestigkeit äußerlich erkennbar und auf Dauer angelegt ist.

Wichtig – Zusammenfassend gilt also: Wird das Tiny House nur zu einem vorübergehenden Zweck auf dem Grund und Boden abgestellt, behält es seinen Charakter als bewegliches Wirtschaftsgut (es wird lediglich wie ein Wohnwagen „geparkt“). Soll es dauerhaft ortsfest bewohnt bzw. betrieben werden, wird also durch bauliche Maßnahmen eine dauerhafte Standfestigkeit und Ortsgebundenheit geschaffen, greifen die Regeln für Gebäude.

In welchem Umfang ist ein Betriebsausgabenabzug möglich?

Die betriebliche Nutzung – Büro oder mobiles Home-Office?

Wird ein Tiny House für betriebliche Zwecke genutzt – etwa als freiberufliches Büro oder mobiles Home-Office –, stellt sich die Frage nach dem Umfang des Betriebsausgabenabzugs. Neben den sofort abzugsfähigen laufenden Unterhaltskosten (Strom, Heizung, Stellplatzmiete, Versicherung) bilden die Anschaffungskosten den wesentlichen Posten. Deren steuerliche Berücksichtigung erfolgt über die Abschreibung, wobei die rechtliche Einordnung massive Auswirkungen auf den jährlichen Abzug hat.

Wichtig – Die Abzugsbeschränkung für ein häusliches Arbeitszimmer (§ 4 Abs. 5 Nr. 6b EStG) findet auf ein rein betrieblich genutztes Tiny House keine Anwendung, sofern es nicht in die häusliche Sphäre eingebunden ist.

Das Tiny House als bewegliches Wirtschaftsgut

Bei der Einstufung als bewegliches Wirtschaftsgut folgt die AfA den Grundsätzen des § 7 Abs. 1 EStG. Da die amtlichen AfA-Tabellen den Begriff „Tiny House“ noch nicht explizit aufführen, ist eine Einordnung nach der Verkehrsauffassung in Anlehnung an vergleichbare Wirtschaftsgüter vorzunehmen. Einschlägig ist hier die Position „Wohnwagen, Wohnanhänger und Verkaufswagen“ mit einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von acht Jahren (BMF, Erlass vom 15.12.2000, Az. IV D 2 – S 1551-188/00, Abruf-Nr. 010013, Tz. 4.2.9). Dies entspricht einem linearen AfA-Satz von 12,5 Prozent.

Tiny House wird linear in acht Jahren abgeschrieben

PRAXISTIPP – Ein wesentlicher Vorteil liegt in der Flexibilität. Da kein Gebäude vorliegt, können bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 7g EStG sowohl der Investitionsabzugsbetrag (IAB) als auch Sonderabschreibungen von bis zu 20 Prozent in Anspruch genommen werden. Auch die degressive Abschreibung (§ 7 Abs. 2 EStG) ist in entsprechenden Zeiträumen möglich.

Auch die degressive AfA oder die Nutzung von Sonder-AfA steht im Raum

Das Tiny House als Gebäude

Qualifiziert sich das Tiny House aufgrund seiner ortsfesten Nutzung als Gebäude, greifen die Abschreibungsregeln des § 7 Abs. 4 EStG (R 7.1 Abs. 5 EStR). Hier ist nach dem Nutzungszweck und dem Baujahr zu differenzieren:

- **Reine Büronutzung:** Dient das Objekt nicht Wohnzwecken, beträgt der AfA-Satz gemäß § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 EStG drei Prozent pro Jahr.
- **Wohnzwecke:** Bei einer Überlassung zu Wohnzwecken (z. B. an Mitarbeiter) richtet sich die AfA nach dem Fertigstellungszeitpunkt. Bei Fertigstellung nach dem 31.12.2022 beträgt der Satz drei Prozent, davor zwei Prozent (§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 EStG).

Abschreibung erfolgt nach § 7 Abs. 4 EStG

Abweichend von diesen typisierenden AfA-Sätzen kann gemäß § 7 Abs. 4 S. 2 EStG auch eine kürzere Nutzungsdauer nachgewiesen werden. Zudem lassen sich bei Nutzung des Tiny House zu Wohnzwecken unter den Voraussetzungen des § 7b EStG Sonderabschreibungen geltend machen. Die Inanspruchnahme von IAB oder Sonderabschreibungen nach § 7g EStG ist für Gebäude aber ausgeschlossen.

PRAXISTIPP – Dokumentieren Sie genau, inwieweit die Mobilität erhalten bleibt (Straßenzulassung, Verzicht auf Fundamente, nur vorübergehende Abstellung). Nur so lassen sich die attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten für bewegliche Wirtschaftsgüter rechtssicher gegenüber dem Finanzamt begründen.

Günstigere AfA-Regeln als bewegliches Wirtschaftsgut sichern

Das Tiny House als Renditeobjekt zur Vermietung

Die Nutzung von Tiny Houses als Renditeobjekt hat sich zu einem attraktiven Geschäftsmodell entwickelt. Steuerlich stehen hier die Abgrenzung der Einkunftsart sowie die daraus resultierenden Abschreibungsmöglichkeiten im Fokus. Entscheidend ist zunächst, ob die Vermietung der privaten Vermögensverwaltung oder einem Gewerbebetrieb zuzuordnen ist.

*Vermietung an wechselnde
Gäste kann zum
Gewerbebetrieb mutieren*

Die gewerbliche Vermietung als Ferienunterkunft

Grundsätzlich führt die Überlassung von Wohnraum nicht zur Gewerblichkeit. Wird das Tiny House aber kurzzeitig an wechselnde Gäste vermietet, kann die Grenze zum Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) überschritten sein, sofern die Vermietung einen hotelmäßigen Charakter aufweist. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn Zusatzleistungen wie Reinigung, Frühstück oder ein ständiger Empfang geboten werden. Die Konsequenz: Es ist ein gewerbesteuerpflichtiger Gewinn zu ermitteln, für die AfA gelten die obigen Grundsätze zum Betriebsvermögen.

Die private Vermietung: § 21 oder § 22 EStG?

Auch jenseits des Gewerbebetriebs ist eine Differenzierung zwingend erforderlich, die erneut an die Einordnung als bewegliches Wirtschaftsgut oder Gebäude anknüpft:

*Sonstige Einkünfte
nach § 22 Nr. 3 EStG ...*

- **Bewegliches Wirtschaftsgut:** Hier liegen bei privater Vermietung Einkünfte aus sonstigen Leistungen gemäß § 22 Nr. 3 EStG vor (Vermietung beweglicher Gegenstände).
 - **Vorteil:** Einkünfte unter 256 Euro im Jahr bleiben steuerfrei.
 - **Nachteil:** Verluste dürfen nur mit positiven Einkünften aus derselben Einkunftsart verrechnet werden (§ 22 Nr. 3 S. 3 EStG).

*... oder Einkünfte
aus Vermietung
nach § 21 EStG?*

- **Unbewegliches Gebäude:** Handelt es sich beim Tiny House um ein Gebäude, liegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG vor. Hier unterliegen die Einkünfte ab dem ersten Euro der Steuer, jedoch sind Verluste (insbesondere in der Anfangsphase durch hohe AfA oder Zinsen) uneingeschränkt mit anderen Einkunftsarten verrechenbar.

Für die Abschreibung gilt auch hier: Ein bewegliches Tiny House wird über acht Jahre linear abgeschrieben (§ 7 Abs. 1 EStG). Eine degressive AfA ist im Bereich der Überschusseinkünfte nicht möglich. Bei der Qualifikation als Gebäude greift § 7 Abs. 4 EStG (zwei bzw. drei Prozent AfA je nach Fertigstellung, ggf. Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer). Während § 7g EStG im Rahmen der §§ 21, 22 EStG nicht anwendbar ist, kann bei Gebäuden unter den bekannten Voraussetzungen die Sonder-AfA nach § 7b EStG genutzt werden.

Die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

*Anschaffungs- und Unter-
haltskosten sind steuerlich
nicht absetzbar*

Wird ein Tiny House zu eigenen Wohnzwecken genutzt, sind Anschaffungs- und laufende Unterhaltskosten (Standplatzmiete, Energie, Versicherungen) als Kosten der privaten Lebensführung steuerlich grundsätzlich nicht abziehbar (§ 12 Nr. 1 EStG). Dennoch bestehen unter bestimmten Voraussetzungen Entlastungsmöglichkeiten für Dienstleistungen rund um das mobile Heim.

*Tiny House erfüllt
„Haushalts“-Kriterien
des § 35a EStG*

Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen (§ 35a EStG)

Die Steuerermäßigung nach § 35a EStG steht auch Bewohnern eines Tiny Houses offen. Der Begriff des „Haushalts“ ist nach Auffassung der Finanzverwaltung weit auszulegen: Er umfasst die Wirtschaftsführung mehrerer zusammenlebender Personen oder einer einzelnen Person in einer Wohnung oder einem Haus nebst zugehörigem Grund und Boden. Maßgeblich ist, dass die räumliche Sphäre nach der Verkehrsanschauung als Ort des Haushalts anzusehen ist. Ein Tiny House, das als Wohnsitz/gewöhnlicher Aufenthalt dient, erfüllt diese Kriterien problemlos.

Folglich können Aufwendungen für Handwerkerleistungen (z. B. Reparaturen am Trailer, Wartung der Infrarotheizung oder der Anschluss an Versorgungsleitungen) mit 20 Prozent der Bruttoarbeitskosten (maximal 1.200 Euro pro Jahr) direkt von der tariflichen Einkommensteuer abgezogen werden (§ 35a Abs. 3 EStG). Auch haushaltsnahe Dienstleistungen, wie die professionelle Reinigung oder die Pflege des zugehörigen Standplatzes (Gartenpflege), sind nach § 35a Abs. 2 EStG mit 20 Prozent (max. 4.000 Euro pro Jahr) förderfähig.

Diese Handwerker- oder haushaltsnahen Dienstleistungen ...

Wichtig – Voraussetzung für den Abzug ist, dass die Leistung „im Haushalt“ erbracht wird. Bei Reparaturen, die in einer externen Werkstatt durchgeführt werden (z. B. Überprüfung der Bremsanlage des Trailers beim Fachhändler), scheidet die Begünstigung nach § 35a EStG daher aus. Zudem muss für die Leistungen eine unbar bezahlte Rechnung vorliegen – Barzahlungen werden nicht akzeptiert.

... können bei Tiny Houses anfallen

Wird das Tiny House lediglich für Urlaubsfahrten genutzt und parallel ein „stationärer“ Hauptwohnsitz geführt, dürfte die Anerkennung als Haushalt für das Tiny House scheitern. In diesem Fall fehlt es an der notwendigen räumlichen Verbindung zum Lebensmittelpunkt, sodass die Aufwendungen rein private Reisekosten ohne Bezug zu § 35a EStG darstellen.

Energetische Sanierung (§ 35c EStG)

Besondere Aufmerksamkeit verdient die Förderung energetischer Maßnahmen nach § 35c EStG. Im Gegensatz zu § 35a EStG, der auf den „Haushalt“ abstellt, setzt diese Steuerermäßigung zwingend ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes eigenes Gebäude voraus. Hier schließt sich der Kreis zur zu Beginn erörterten Abgrenzung:

- **Qualifikation als Gebäude:** Ist das Tiny House fest mit dem Grund und Boden verbunden und für eine dauerhafte ortsfeste Nutzung vorgesehen, stellt es ein Gebäude im bewertungsrechtlichen Sinne dar. In diesem Fall sind energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung der Außenwände, Austausch von Fenstern oder Türen) über drei Jahre hinweg mit insgesamt 20 Prozent der Aufwendungen (max. 40.000 Euro) förderfähig.
- **Qualifikation als bewegliches Wirtschaftsgut:** Wird das Tiny House hingegen als mobiles Objekt auf Rädern eingestuft, scheidet die Förderung nach § 35c EStG aus. Da die Norm zwingend an die Gebäudeeigenschaft anknüpft, bleibt für mobile Einheiten lediglich der Rückgriff auf die allgemeine Handwerkerleistung nach § 35a EStG.

Prinzipiell möglicher Steuerabzug energetischer Maßnahmen ...

Für § 35c EStG muss das Gebäude bei Durchführung der Maßnahme zudem älter als zehn Jahre sein. Bei neu angeschafften Tiny Houses dürfte diese Hürde in der Praxis oft das entscheidende Hindernis darstellen.

... dürfte oft am Alterskriterium des § 35c scheitern

Die Veräußerung des Tiny House: Steuerfalle Spekulationsgewinn?

Bei der Veräußerung eines Tiny House entscheidet die Zugehörigkeit zum Betriebs- oder Privatvermögen, ob ein Veräußerungsgewinn steuerpflichtig ist. Im Betriebsvermögen ist die Sachlage eindeutig: Der Veräußerungserlös erhöht als Betriebseinnahme den Gewinn, während der Restbuchwert als Betriebsausgabe gegenzurechnen ist.

*Abgrenzung zwischen
Gebäude bzw. beweglichem
Wirtschaftsgut ...*

Komplexer ist die Situation im Privatvermögen. Wird ein Tiny House isoliert (ohne Grund und Boden) veräußert, scheidet eine Besteuerung als Grundstücksgeschäft nach § 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG aus. Diese Norm greift nur, wenn das Objekt als Gebäude eingestuft und zusammen mit dem Grundbesitz veräußert wird (BFH, Urteil vom 24.05.2022, Az. IX R 22/21, Abruf-Nr. 232427).

*... spielt auch bei der poten-
ziellen Besteuerung
eines Veräußerungsgewinns
eine Rolle und ...*

Dennoch kann eine Steuerpflicht nach § 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG („andere Wirtschaftsgüter“) entstehen. Konkret dann, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als ein Jahr beträgt. Diese Frist verlängert sich auf zehn Jahre, wenn das Tiny House zumindest in einem Kalenderjahr als Einkunftsquelle (z. B. Vermietung) genutzt wurde (§ 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 S. 4 EStG). Zwar sind Gegenstände des täglichen Gebrauchs von der Besteuerung ausgenommen. Allerdings hat der BFH klargestellt, dass Gebäude keine Gebrauchsgegenstände in diesem Sinne sind (BFH, Urteil vom 24.05.2022, Az. IX R 22/21, Abruf-Nr. 232427). Damit ist auch hier die Abgrenzung zwischen Gebäude bzw. beweglichem Wirtschaftsgut von entscheidender Bedeutung. Die Folge: Nur als bewegliches Wirtschaftsgut – und damit bei Vergleichbarkeit mit einem Wohnwagen oder Wohnmobil – unterliegt der erzielte Gewinn nach Maßgabe des BFH nicht der Besteuerung (BFH, Urteil vom 27.01.2026, Az. IX R 4/25, Abruf-Nr. 252715).

Wichtig – Damit gelten bei der Veräußerung eines Tiny House des Privatvermögens folgende Steuerregeln:

*... richtet sich nach
folgenden Spielregeln*

- Bewegliches Wirtschaftsgut (wie Wohnmobil) → keine Steuerpflicht
- Gebäude und Veräußerung < ein Jahr → steuerpflichtig
- Gebäude und Veräußerung > ein Jahr und < zehn Jahre → keine Steuerpflicht. Ausnahme: Zwischenzeitlicher Nutzung als Einkunftsquelle (Vermietung).
- Gebäude und Veräußerung > zehn Jahre → keine Steuerpflicht.

Grunderwerbsteuer: Die immobilienrechtliche Flanke

Sobald ein Tiny House als dauerhafte Wohnlösung eingesetzt wird, gerät es in den Fokus der Grunderwerbsteuer. Entscheidend ist hierbei, ob das Objekt als „Gebäude auf fremdem Grund und Boden“ oder als bewegliches Wirtschaftsgut (Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB) zu werten ist. Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 GrEStG steht die Veräußerung von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden dem Erwerb von Grundstücken gleich.

- Bewegliches Wirtschaftsgut: Bleibt das Tiny House nach seiner Zweckbestimmung mobil (vergleichbar mit einem Wohnwagen), unterliegt die Veräußerung nicht der Grunderwerbsteuer.

*Gebäude-Eigenschaft des
Tiny House führt zur
Grunderwerbsteuerpflicht*

- Gebäude-Eigenschaft: Qualifiziert das Objekt hingegen als Gebäude, unterliegt der Kaufpreis der Grunderwerbsteuer. Das FG Münster (Urteil vom 18.06.2020, Az. 8 K 786/19, Abruf-Nr. 216836) unterwarf bereits den Kaufpreis für ein „Mobilheim“ (ein rund 40 Jahre altes Holzhaus ohne Fundament) der Grunderwerbsteuer. Ähnlich entschied das FG Schleswig-Holstein (12.08.2019, Az. 3 K 55/18, Abruf-Nr. 213387) bei einem fest auf dem Grundstück verankerten Mobilheim.