

FF&E Arbeitsgruppe

Aktive Mitarbeiter an der erweiterten FF&E Schnittstelle

Klaus Fidschuster – Hotour Consulting GmbH



Harro Grimmer – MPP Meding Plan und Projekt GmbH



Johannes Hegger – GH Internationale Möbel Collection GmbH & Co. KG



Anke Bendschneider – Trinavis GmbH & Co KG



FF&E Arbeitsgruppe

Wolfgang Gallas – UBM Hotels



Dr. Lars Kölling – Rothege, Wassermann
Partnergeseellschaft mbH



Axel Deitermann – Hotel Affairs Consulting GmbH



FF&E Arbeitsgruppe

Zielsetzung der Arbeitsgruppe war die Überarbeitung der vorhandenen Abgrenzungsliste FF&E/Bau/Küche/IT/OE und die Erweiterung um die Bereiche Planung/Baunebenkosten/Wartung und Instandhaltung. Zugleich haben wir die Positionen, die nach unserer Einschätzung als Betriebsvorrichtungen nochmals besonders hervorgehoben werden sollten, entsprechend gekennzeichnet.

Die Abgrenzungsliste steht allen Mitgliedern kostenfrei zur Verfügung. Nichtmitglieder können die Liste käuflich erwerben.

FF&E Arbeitsgruppe

Die Ihnen vorliegende Abgrenzungsliste spiegelt das Ergebnis intensiver Diskussionen und Besprechungen innerhalb der Arbeitsgruppe FF&E des Arbeitskreises Hotelimmobilien wider. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und bedarf bei jedem einzelnen neuen Hotelprojekt der individuellen Umsetzung und Abstimmung zwischen den handelnden Parteien. Da unterschiedliche Betreibergesellschaften eine höchst unterschiedliche Handhabung der Positionen FF&E, OE, IT und Küche präferieren müssen die einzelnen Zuordnungen im Pachtvertrag geregelt werden und sollten nach unserer Empfehlung als Anlage zum Pachtvertrag erscheinen.

FF&E Arbeitsgruppe

Bei den unter der Kategorie "Bau" mit „o“ gekennzeichneten Positionen handelt es sich nach Einschätzung der Fachgruppe FF&E des Arbeitskreises Hotelimmobilien um Betriebsvorrichtungen i.S.d. § 68 (2) Nr. 2 BewG. Die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen sowie der nicht zum Grundbesitz gehörenden Kategorien "FF&E", "Küche", "IT" und "OE" schließt die Nutzung der sog. "erweiterten Grundbesitzkürzung" gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG grundsätzlich aus und würde somit eine eventuell bestehende Möglichkeit der Gewerbesteuerreduzierung beim Eigentümer verhindern. Da eine höchstrichterliche Entscheidung hierzu noch aussteht, die Rechtsprechung einem ständigen Wandel unterworfen ist und im Einzelfall von der Auslegung der jeweiligen Finanzämter abhängt, kann die vorliegende Abgrenzungsliste nur eine Hilfestellung sein und vermittelt keinen Anspruch auf Rechtssicherheit. Diese kann nur über die Einholung einer verbindlichen Auskunft beim jeweils zuständigen Finanzamt erzielt werden.

FF&E Arbeitsgruppe

Copyright by Fachausschuss Hotelimmobilien Arbeitsgruppe FF&E 2019

Inhaltsverzeichnis
0 Allgemeines
1 Beherbergung
1.1 Zimmer + behindertengerechte Zimmer
1.2 Bäder + behindertengerechte Bäder
1.3 Logisflure / Liftlandings/ Treppenhäuser
1.4 Housekeeping/ Etagenoffice/ Butlers Pantry
2 Öffentliche Bereiche (FoH)
2.1 Eingangshalle/ Lobby/ Reception/ Bibliothek
2.2 Bar
2.3 Restaurant
2.4 Conference/ Veranstaltung
2.5 Wellness/ Fitness
2.6 Öffentliche Toiletten

FF&E Arbeitsgruppe

3 Wirtschaftsbereiche (BoH)

3.1 Küche

3.2 Lagerbereiche & Flure/ Anlieferung / Entso

3.3 Housekeeping

3.4 Mitarbeiter

3.5 Administration/ Verwaltung

3.6 Hotel IT / Betriebssysteme

3.7 Haustechnik

4 Außenanlagen/ Parken

4.1 Hotelvorfahrt/ Terrassen/ Freianlagen

4.2 Tiefgaragen/ Stellplätze

FF&E Arbeitsgruppe

	0 Allgemeines	Bau	FF & E	Küche	IT	OE
0.1	Anschluss aller fest angeschlossenen haustechnischen Anlagen	x				
0.2	Ausschilderung, technisch an haustechnischen Anlagen, Sicherheitseinrichtungen, Reviklappen, etc.	x				
0.3	Ausschilderung, Wegeleitsystem, Zimmernummern, Fluchtwegpläne im Rahmen, abgestimmt auf Design; gesamtes Haus		x			
0.4	Besteck, Gläser, Porzellan					x



FF&E Arbeitsgruppe

Leuchte, Einbauleuchten/ Aufbauleuchten, Spots in Decken, als Grundbeleuchtung; FoH und BoH gesamtes Haus	x				
Lüftungsanlagen inkl. Auslässen, Abdeckungen, Revisionsöffnungen und Gittern und Regelungen, Fan Coil / Klimatisierung / Klima- und	x				
Natursteinbeläge Boden und Wände	x				
Sanitärobjekte und Armaturen inkl. Ausstattungen	x				
Schließanlage, Schließplan, Profilzylinder	x				
Schließanlage, Transponder-System/ Keycard, offline	x/o				

FF&E Arbeitsgruppe

Abgrenzungsliste

Planung/ Baunebenkosten

Wartung/ Instandhaltung

FF&E Arbeitsgruppe

Hinweis: Die Abgrenzungsliste gilt als Ergänzung zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Diese Liste gibt nur die technischen und kaufmännischen Verantwortlichkeiten wieder und steht nicht für ein Leistungssoll. Das Leistungssoll selbst ist im Miet-/ Pachtvertrag der Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegt. GGf. werden in der Abgrenzungsliste Leistungen bzw. Verantwortlichkeiten festgelegt, die gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht zum Tragen kommen.

FF&E Arbeitsgruppe

Inhaltsverzeichnis

1 Planung und Baunebenkosten

2 Wartung und Instandhaltung

FF&E Arbeitsgruppe

1. Planungen/ Baunebenkosten	Verpächter/ Vermieter	(Bauunternehmen)	Pächter/ Mieter	(Innenausstatter)
Architektur, LP 1 - 4 HOAI, Entwurf bis Genehmigung	x			
Architektur, LP 5 HOAI, Ausführungsplanung	x			
Architektur, LP 6 + 7 HOAI, Ausschreibung + Vergabe	x			
Architektur, LP 8 + 9 HOAI, Bauüberwachung	x			
Innenarchitektur, LP 1 - 4 HOAI, Entwurf bis Genehmigung			x	

FF&E Arbeitsgruppe

2. Wartung/ Instandhaltung

V = Verpächter/ P = Pächter

	Bedienung	Wartung/ Prüfung/ Inspektion	Instandhaltung/ Instandsetzung	Ersatzbeschaffung/ Erneuerung
Dach und Fach				
Tragende Teile des Gebäudes (Baukonstruktion)	V	V	V	V
Dachkonstruktion/ Klempnerarbeiten	V	V	V	V
Dachbegrünungen	P	V	V	V
Entwässerungen und Systeme	V	V	V	V
Drainagen und Wasserhaltungen	V	V	V	V
Fassaden ohne Fenster und Türen sowie Fassadenverkleidung	V	V	V	V
Fenster und Türen in der Außenfassade	P	V	V	V
Eingangstüren mit Windfang	P	V	V	V

FF&E Arbeitsgruppe

Bei den aufgezeigten Positionen handelt es sich um Beispiele aus der insgesamt 27 Seiten umfassenden Abgrenzungsliste. Wir freuen uns über Ihre Rückmeldungen und werden Anmerkungen, Anregungen, Verbesserungsvorschläge und Ergänzungen gerne in eine Neufassung aufnehmen.

Zur Koordinierung und Vereinfachung der Punkte bitte ich Sie diese auf der Seite des Arbeitskreises direkt an mich zu senden. Ich werde die Punkte sammeln und der Arbeitsgruppe zur Diskussion weiterleiten.

Herzlichen Dank allen Mitwirkenden in der Arbeitsgruppe FF&E Abgrenzungsliste.