



**PUBLIKATION 1.1, VERSION 1.3** (Stand März 2026)

Abgrenzungsliste  
Bau/FF+E/Küche/IT/OE  
+ Erweiterung Planung/  
Baunebenkosten/  
Wartung/Instandhaltung

### **Über den ARBEITSKREIS HOTELIMMOBILIEN:**

Der Arbeitskreis Hotelimmobilien ist ein unabhängiger, Berufsgruppen übergreifender Zusammenschluss von rund 400 Akteuren (Stand: März 2026) im deutschsprachigen Raum, die sich aus unterschiedlicher Perspektive mit Hotelimmobilien befassen. Zu seinen Mitgliedern zählen Hotelgesellschaften, Projektentwickler, Investoren, Banken, Architekten, Innenarchitekten, Designer, Fachplaner, Bauunternehmen, Makler, Generalunternehmer, Energie-Dienstleister, Rechtsexperten/Wirtschaftsprüfer, Hochschulen, Ausrüster und Berater.  
**[www.ak-hotelimmobilien.de](http://www.ak-hotelimmobilien.de)**

**Haftungsausschluss:** Dieses Dokument wurde 2018/2019 von den Mitgliedern des Arbeitskreises Hotelimmobilien unentgeltlich und zur internen Verwendung erarbeitet und 2022/2023/2026 aktualisiert. Der Arbeitskreis Hotelimmobilien, seine Mitglieder und sonstige Personen, die dieses Dokument weiterverbreiten oder -bearbeiten schließen die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität und Eignung dieser Abgrenzungsliste hiermit aus, d. h. dass jede Verwendung auf eigenes Risiko erfolgt. Eine Übernahme/Verwendung dieses Dokuments in Verträge ohne Prüfung und Anpassung an die Spezifika des Projekts wird in der Regel ungeeignet und nachteilig sein. **Bei den unter Kategorie „Bau“ mit einem „o“ gekennzeichneten Positionen handelt es sich nach Einschätzung der Fachgruppe FF&E des Arbeitskreises Hotelimmobilien um Betriebsvorrichtungen i.S.d. § 243 (2) Nr.2BewG.** 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.

# Teil 1: Abgrenzungsliste

## Bau/FF+E/Küche/IT/OE

Definition der Ausstattung und Schnittstellen zwischen Bau/Haustechnik und der betrieblichen Einrichtung, Möblierung und Ausstattung bis zum betriebsfertigen Hotel.

**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.

Die Ihnen vorliegenden Arbeitsblätter spiegeln das Ergebnis intensiver Diskussionen und Besprechungen innerhalb der Fachgruppe FF&E des Arbeitskreises Hotelimmobilien wider. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und bedürfen 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.

### Inhaltsverzeichnis:

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>0 Allgemeines</li> <li><b>1 Beherbergung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 Zimmer &amp; behindertengerechte Zimmer</li> <li>1.2 Bäder &amp; behindertengerechte Bäder</li> <li>1.3 Logisflure/Liftlandings/Treppenhäuser</li> <li>1.4 Housekeeping/Etagenoffice/<br/>Butlers Pantry</li> </ul> </li> <li><b>2 Öffentliche Bereiche (FoH)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.1 Eingangshalle/Lobby/Rezeption/<br/>Bibliothek</li> <li>2.2 Bar</li> <li>2.3 Restaurant</li> <li>2.4 Conference/Veranstaltung</li> <li>2.5 Spa/Gym</li> <li>2.6 Öffentliche Toiletten</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>3 Wirtschaftsbereiche (BoH)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1 Küche</li> <li>3.2 Lagerbereiche &amp; Flure/Anlieferung/<br/>Entsorgung</li> <li>3.3 Housekeeping</li> <li>3.4 Mitarbeiter</li> <li>3.5 Administration/Verwaltung</li> <li>3.6 Haustechnik</li> </ul> </li> <li><b>4 Außenanlagen/Parken</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>4.1 Hotelvorfahrt/Terrassen/Freianlagen</li> <li>4.2 Tiefgaragen/Stellplätze</li> <li>4.3 E-Mobility</li> </ul> </li> <li><b>5 IT und Digitales</b></li> </ul> |
|---|--|

**FF&E:** Furniture, Fixtures & Equipment  
**OE:** Operating Equipment

In der Anlage finden Sie die Erweiterung der FF&E Abgrenzungsliste um die Abgrenzungsliste „Planen/Baunebenkosten/Wartung/Instandhaltung“

0	Allgemeines	Bau	FF & E	Küche	IT	OE	
0.1	Anschluss (Sanitär, Elektro) aller fest angeschlossenen haustechnischen Anlagen (auch Küche, Pantries etc.)	x					
0.2	Ausschilderung, technisch an haustechnischen Anlagen, Sicherheitseinrichtungen, Revisionsklappen, etc.	x					
0.3	Ausschilderung, Wegeleitsystem, Zimmernummern, Fluchtwegpläne im Rahmen, abgestimmt auf Design; gesamtes Haus		x				
0.4	Besteck, Gläser, Porzellan					x	
0.5	Bilder/Kunst		(x)				ist zu definieren und festzulegen
0.6	Bodenbelag, Auflaget Teppiche		x				
0.7	Bodenbelag, Auslegeware, Parkett Holzboden, Holzfußboden, Luxury Vinyl Tiles, PVC, Linoleum, Naturstein mit Underlay inkl. Sockelleisten, Underlay, Sauberlaufzonen und eingelassener Bodenbelag gesamtes Haus	(x)					Erstausrüstung üblicherweise Bau
0.8	Decke, dekorative Zierprofile als Bestandteil der Decke	x					
0.9	Deckenanstriche, Deckenbelag, Vinyl, Stoff		x				Erstausrüstung gelegentlich Bau tbd
0.10	Wandbelag Tapete	x					Erstausrüstung üblicherweise Bau
0.11	Deckenkonstruktionen, Abhängedecken inkl. Einbauten und Haustechnik	x					
0.12	Dekoration/Pflanzen (innen)					x	
0.13	Desinfektionsspender und Dosieranlagen, Virenlüfter					x	
0.14	Fenster, außen liegender Sonnenschutz	x					Art des Wärme-/Sonnenschutzes ist festzulegen
0.15	Fenster/Wärmeschutzverglasung	x					Art des Wärme-/Sonnenschutzes ist festzulegen
0.16	Fenster, innenliegender Sonnenschutz		x				
0.17	Feuerlöscher, Hydranten, Sprinklerung	x					
0.18	Heizkörperabdeckungen/Ablagen		x				
0.19	Heizungsanlagen inkl. Heizkörpern und Regelungen	x					
0.20	Keramische Beläge Boden und Wände	x					
0.21	Kontroll-Tableau, Licht-, Klima-, Raumsteuerung (auch Sound-Steuerung)	x/o					
0.22	Beleuchtung, Grundbeleuchtung, Einbau-/Aufbauleuchten, Spots in Decken und Möbeln, FoH und BoH gesamtes Haus	x	x				Steckdosen und Leuchten in Möbel eingebaut/Einbau bauseits/ Anschaffung FF&E
0.23	Lüftungsanlagen inkl. Auslässe, Abdeckungen, Revisionsöffnungen und Gittern und Regelungen, Fan Coil/ Klimatisierung/Klima- und Lüftungstechnik	x					
0.24	Natursteinbeläge Boden und Wände	x					
0.25	Sanitärobjekte und Armaturen inkl. Ausstattungen	x					
0.26	Schließanlage, Schließplan, Profilzylinder	x					
0.27	Schließanlage, Transponder-System/Keycard, offline, ggf. App	x/o					
0.28	Schließanlage, Transponder-System/Keycard, online mit Türüberwachung, ggf App				x		
0.29	Beleuchtung: Schmuckleuchten, Pendelleuchten, Steh- und Tischleuchten, Leuchtkörper im/am FF+E; FoH gesamtes Haus		x				
0.30	Steckdosen, induktives Laden, Lichtschalter und Verkabelung, bei Verbau im Möbel ggf FF&E	x					
0.31	Licht im Möbel/einschl. Netzteile und Steuerungskonzept		x				
0.32	Steckdosen, EDV und Kassensystem inkl. Verkabelung	x					
0.33	Steckdosen, für Lautsprecherverbindungen	x					
0.34	Steckdosen, ISDN + Modem + LAN + WLAN und Verkabelung	x					
0.35	Steckdosen, Telefon und Verkabelung	x					
0.36	Steckdosen, TV/Radio und Verkabelung	x					
0.37	Türen dekorativ oder in FF+E eingebaut		x				
0.38	Türen inklusive Ausstattungen (wenn nicht rein dekorativ oder in FF+E eingebaut)	x					
0.39	Türstopper	x					
0.40	Wandanstriche	x					Erstausrüstung üblicherweise Bau
0.41	Wandbekleidungen, Paneele, nicht konstruktiv		x				
0.42	Wandbelag, Vinyl, Tapete, Stoff	x					Erstausrüstung üblicherweise Bau
0.43	Wäsche, Linnen, Laken, Decken, Bademäntel, Tischwäsche, Matratzenhygiene					x	ggf. kann dies als Leasing dargestellt werden