

## Vermietung von Ferienwohnungen

### **Zu den steuerpflichtigen Einkünften können auch Einkünfte aus der Vermietung von Ferienhäusern/-wohnungen gehören.**

Ob Einkünfte aus der Vermietung von Ferienhäusern/-wohnungen einkommensteuerpflichtig sind hängt vom Vermietungsumfang, der Art der Nutzung sowie der Gewinnerzielungsabsicht ab.

Ferienwohnungen sind oft nur einen Teil des Jahres vermietet, während sie in der Nebensaison häufig leer stehen. Durch den Leerstand entstehen Verluste, die das Finanzamt gerne genauer prüft.

#### **Überschusserzielungsabsicht**

Wichtig für die steuerliche Behandlung der Einkünfte aus der Vermietung von Ferienwohnungen ist die Absicht, auf die Dauer der Vermögensnutzung einen Totalüberschuss zu erwirtschaften. Diese Absicht wird unterstellt, wenn die Ferienwohnung ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet oder dafür bereit gehalten wird und die Zeit der Vermietung die ortsübliche Vermietungszeit nicht um mehr als 25% unterschreitet.

#### **Totalüberschussprognose**

Wird die Ferienwohnung auch selbst genutzt oder behält man sich die Selbstnutzung vor, muss dem Finanzamt nachgewiesen werden, dass mit der Vermietung der Ferienwohnung ein Totalüberschuss erzielt werden kann. Kurzfristige Aufenthalte in der Ferienwohnung, z.B. wegen Endreinigung, Schlüsselübergabe, Durchführung von Schönheitsreparaturen u.ä. aufgrund des Wechsels von Feriengästen, stellen keine Selbstnutzung dar und sind somit steuerlich unschädlich. Über einen Zeitraum von grds. 30 Jahren muss eine Prognoseberechnung erstellt werden. Die im Prognosezeitraum zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben sind zu schätzen. Ergibt sich dabei ein Totalüberschuss, handelt es sich um einkommensteuerpflichtige Einkünfte; ergibt sich per Saldo ein Totalverlust, sind die Einkünfte nicht steuerpflichtig - in diesem Fall spricht man von „**Liebhaberei**“; Mieteinnahmen müssen dann nicht versteuert werden, Mietausgaben können aber auch nicht abgesetzt werden.

#### **Zuordnung von Leerstandszeiten**

Ist die Selbstnutzung zeitlich beschränkt (z.B. auf 3 Wochen/J.), sind die Leerstandszeiten der Vermietung zuzurechnen und die Kosten innerhalb dieser Zeit steuerlich absetzbar. Ist eine Selbstnutzung jederzeit möglich, sind die Leerstandszeiten im Wege der Schätzung aufzuteilen auf die Selbstnutzung (Kosten sind dann steuerlich nicht absetzbar) und die tatsächliche Vermietung (Kosten sind dann absetzbar).

#### **Werbungskosten**

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen sind alle anfallenden Ausgaben wie Grundbesitzabgaben, Strom-/Wasserkosten, Reparaturen, Finanzierungskosten (z.B. Darlehenszinsen) als Werbungskosten von der Steuer abziehbar. Da Ferienwohnungen in der Regel möbliert vermietet werden, sind auch die Kosten für das Mobiliar und Geschirr entweder im Wege der Abschreibung (wenn der Einzelanschaffungspreis über 410,00 € netto beträgt) oder direkt als Kosten abzugsfähig.

**Zu guter Letzt:** Sich erholen verlangt die gleiche Disziplin wie streben. *(Kurt Haberstick)*

Das Steuerbüro Lickes wünscht allen Leserinnen und Lesern eine schöne Urlaubszeit.