



TÖNNEMANN
STEUERBERATER

Ferienimmobilien

Steuerliche Behandlung von Ferienwohnungen

Stand: 12/2010



Franz-Josef Tönnemann - Steuerberater
Neustadtstraße 34 - 49740 Haselünne
Tel.: 0 59 61 / 94 06-0, Fax 0 59 61 / 9406-29
Email: info@toennemann.de
<http://www.toennemann.de>



Mitglied im
Steuerberaterverband
Niedersachsen
Sachsen-Anhalt e.V.



Sehr geehrter Mandant, sehr geehrte Mandantin,

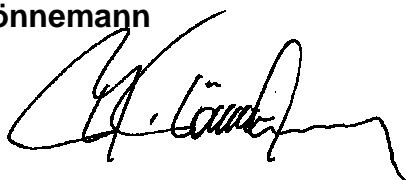
Rund die Hälfte ihres Vermögens haben die Deutschen in Grundbesitz angelegt und viele planen, sich zur Vermietung oder Eigennutzung eine Ferienimmobilie diesseits oder jenseits der Grenze anzuschaffen.

Ein bedeutender Aspekt beim Grundbesitz ist die steuerliche Behandlung. Im Umgang mit dem Finanzamt ist so Einiges zu beachten, von der Steuererklärung bis zu gesetzlichen Neuerungen - insbesondere bei Auslandsimmobilien. Dabei gelten für Ferienwohnungen und -häuser grundsätzlich dieselben Steuerregeln wie für vermietete oder eigen genutzte Objekte. Allerdings ist eine Reihe von Besonderheiten zu beachten, etwa beim Abzug von Verlusten oder der gemischten Nutzung durch Fremd- und Eigenbelegung.

Dieses Merkblatt gibt Ihnen Auskunft über sämtliche steuerliche Aspekte, von der Investitionsphase bis zu einem möglichen Besitzerwechsel, damit Sie mit Ihrer geplanten oder bereits vorhandenen Ferienimmobilie sämtliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen können und Nachteile vorzeitig vermeiden! Gerne stehen wir im Zusammenhang mit Ihrer Ferienimmobilie für ein Beratungsgespräch zur Verfügung.

Haben Sie Fragen? Anruf genügt. Wir helfen weiter!

Franz-Josef Tönnemann
Steuerberater



2 Grundsätze der Besteuerung

2.1 Die Einkommensteuererklärung

Bevor Sie alle Besonderheiten rund um die Ferienimmobilie erfahren, geben wir vorab einen kurzen Einblick in die Steuersystematik. Die Grundlagen für die Festsetzung der Einkommensteuer werden für ein komplettes Kalenderjahr ermittelt. Dabei ist das Finanzamt nicht an seine Beurteilung im Vorjahr gebunden. Die Beamten können theoretisch Werbungskosten zu den Mieteinkünften einmal akzeptieren und bei der nächsten Erklärung - als privat verursacht - ablehnen. Nicht sämtliche Einkünfte rund um Haus und Hof unterliegen der Einkommensteuer.

Nicht von der Einkommensteuer erfasst werden:

- Erbschaft und Schenkung von Immobilien
- Gewinne aus einem Hausverkauf außerhalb der zehnjährigen privaten Veräußerungsfrist
- Mieteinkünfte aus einer Ferienimmobilie im EU-Ausland mit Ausnahme von Spanien und Finnland
- Einkünfte aus Liebhaberei

Ausgangsgröße ist der Gesamtbetrag der Einkünfte, der sich aus den sechs Einkunftsarten (Landwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständige und nichtselbständige Arbeit, Vermietung, Sonstiges) ergibt. Einkünfte aus Kapitalvermögen zählen in der Regel nicht dazu, weil sie der Abgeltungsteuer unterliegen.

Hinweis

Miete steht gleichberechtigt neben Lohn oder Firmengewinnen. Damit können Verluste aus der Vermietung unmittelbar mit anderen Einkünften ausgeglichen werden und mindern die Steuerlast auf positive Einkunftsquellen. Das gilt auch für Kapitaleinkünfte.

Nach Abzug von Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen ergibt sich dann das zu versteuernde Einkommen. Hierauf wird der Grund- oder Splittingtarif angewendet, wobei Beträge bis 8.004 € (bei Verheirateten bis 16.007 €) steuerfrei bleiben. Anschließend greift die Einkommensteuer. Vermieter müssen eine Steuererklärung abgeben, wenn der Gesamtbetrag der Einkünfte über 8.004 € liegt. Bei zusammen zu veranlagenden Ehegatten verdoppelt sich der vorgenannte Betrag. Rund um die Immobilie muss gegebenenfalls eine Reihe von Steuerformularen ausgefüllt werden:

- Für jedes vermietete (Ferien-)Objekt ist eine **Anlage V** einzureichen, die auch für Beteiligungserträge einer Grundstücksgemeinschaft gilt. Ehepaare können eine gemeinsame Immobilie auf einem Formular abhandeln.
- Eine **Anlage SO** ist auszufüllen, sofern ein Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach Kauf oder Herstellung wieder veräußert wurde.
- Bei Auslandsimmobilien müssen Sie die Angaben auf der **Anlage AUS** vornehmen, selbst wenn die Einnahmen im Inland steuerfrei sind. Dann wird der Betrag zur Ermittlung des Progressionsvorbehalts benötigt.

Wer an einer Grundstücksgemeinschaft beteiligt ist, kann die steuerlichen Ergebnisse nicht direkt in der Steuererklärung ansetzen. Hier muss die Gemeinschaft eine separate Feststellungserklärung **abgeben**, in der dann die Überschüsse ermittelt und auf die einzelnen Beteiligten verteilt werden. Diese Quote gehört dann ins eigene Steuerformular. Gleiches gilt, wenn ein Gemeinschafter allein Aufwendungen getragen hat. Besitzen Eheleute eine gemeinsame Ferienwohnung, können sie sich diesen Umweg allerdings sparen.

2.2 Besondere Aufbewahrungspflichten

Grundsätzlich müssen Sie private Unterlagen nach Rückgabe vom Finanzamt nicht aufbewahren. Sie sollten die Belege aber dennoch aufheben. Streicht das Finanzamt Aufwendungen, gelingt der Ansatz mittels Einspruch besser, wenn Sie die Quittungen erneut vorlegen können.

Hinweis

Von Notarverträgen erhalten Finanzämter automatisch eine Abschrift, um die Grunderwerbsteuer festsetzen zu können. So entgeht den Beamten auch nicht, wann und zu welchem Preis Sie ein Haus kaufen oder verkaufen. Neben einem möglichen Spekulationsgewinn geht es auch um die Herkunft des Geldes.

Seit August 2004 sind **neue Aufbewahrungspflichten** zu beachten. Unternehmer müssen bei **Arbeiten rund um Haus und Garten** innerhalb von sechs Monaten **eine Rechnung** ausstellen. Als privater Auftraggeber sollten Sie auf einer Rechnung bestehen, denn Sie müssen diese anschließend **zwei Jahre lang aufbewahren**. Die Rechnung inklusive Namen und Anschrift der Firma sowie der ausgewiesenen Umsatzsteuer muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Kann auf Anfrage von Zoll oder Finanzbeamten kein Beleg über die Baumaßnahme vorgelegt werden, drohen Bußgelder von bis zu 500 €. **Betroffen von den neuen Pflichten sind Bauleistungen**. Unter die Regelung fallen auch Architekten, Vermieter von Containern, Reinigungsfirmen und Gärtner.

Seit 2010 sind für private Hausbesitzer **neue Aufbewahrungspflichten** in Kraft getreten. Haben Sie hohe Überschusseinkünfte erzielt (mehr als 500.000 €), müssen Sie die steuerlich relevanten Aufzeichnungen **sechs Jahre** aufbewahren. Zu den aufbewahrungspflichtigen Unterlagen gehören beispielsweise Miet- und Pachtverträge sowie Belege über Werbungskosten. Bei Missachtung kann das Finanzamt ein Verzögerungsgeld festsetzen, wenn dies im Rahmen einer Betriebsprüfung festgestellt wird.

2.3 Die Grunderwerbsteuer

Hausbesitzer kontaktieren das Finanzamt meist zuerst wegen der Grunderwerbsteuer. Bemessungsgrundlage für den Satz von zumindest 3,5 % (in einigen Bundesländern höher) ist grundsätzlich die Gegenleistung. Wird ein Grundstück erworben und hierauf ein Gebäude errichtet, stellt sich die Frage nach der Steuerhöhe: Wird die Steuer nur für Grund und Boden oder das fertige Objekt fällig? Ist das bebaute Grundstück Gegenstand des Erwerbsvorgangs, gehören alle Aufwendungen zur Gegenleistung. Soll nur das Grundstück gekauft werden, wird die Steuer nur hierauf bemessen. Nicht hilfreich ist die Aufspaltung in mehrere Verträge. Auch dann vermutet das Finanzamt einen einheitlichen Vorgang in Grundstückskauf und Errichtung.

Wer vom Bauträger Grund und Boden kauft, muss auch für die anschließende Herstellung Grunderwerbsteuer zahlen. Liegt ein Festpreisangebot vor oder steht die Art der Bebauung fest, ist ein sachlicher Zusammenhang gegeben. Nur wer in Eigenregie baut, spart hierauf die Steuer.

2.4 Auswirkungen von Erbschaft und Schenkung

Wird eine Immobilie unentgeltlich erworben, fällt Erbschaftsteuer an. Hierbei wird der steuerliche Wert der Immobilie nach dem Verkehrswert des Grundstücks angesetzt. Zur Ermittlung des Verkehrswerts wurden besondere Verfahren entwickelt. Diese führen aber regelmäßig nur zu einem Annäherungswert. Für vermietete Grundstücke kommt grundsätzlich ein Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Für vermietete Grundstücke wird ein Verschonungsabschlag in Höhe von 10 % gewährt. Geht ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes Grundstück von Todes wegen über, so bleibt dieser Erwerb steuerfrei. Dies gilt aber nur bei Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern sowie beim Übergang auf Kinder.

3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Die Einkünfte unterliegen nicht der Gewerbesteuer, es besteht keine Buchführungspflicht, und ein Verkaufserlös ist nach zehn Jahren steuerfrei. Hier kann es bei hotelmäßig eingerichteten Ferienwohnungen aber Ausnahmen geben. Dann liegen Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor (s.u.).

Auf Dauer gesehen muss bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ein positiver Ertrag zu erwarten sein, sonst vermutet das Finanzamt Liebhaberei, und Verluste sind nicht absetzbar. Diese Auffassung wird bei Mieteinkünften großzügig ausgelegt. So ist hier generell von einem Einnahmeüberschuss auszugehen, sofern eine dauerhafte Vermietung geplant ist. Leider ist diese Grundregel nicht generell auf Ferienimmobilien anwendbar. Hier verlangt das Finanzamt oft eine Prognose zu den erwarteten Einnahmen und Ausgaben über 30 Jahre. Kommt die Rechnung per Saldo zu einem positiven Ergebnis, ist die Einkünfteerzielungsabsicht nachgewiesen, Anfangsverluste werden anerkannt.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten entscheidend für die Höhe der Steuer.

$$\begin{array}{r} \text{erhaltene Mieteinnahmen im Jahr} \\ + \text{ Nebenkosten (Umlagen)} \\ - \text{ bezahlte Werbungskosten im Jahr (inkl. Umlagen und AfA)} \\ \hline = \text{ Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (positiv oder negativ)} \end{array}$$

Zu den **Einnahmen** zählen einmalige oder laufende Mieten sowie sonstige Vergütungen, die für die Überlassung gezahlt werden. **Werbungskosten** sind alle Aufwendungen, die wirtschaftlich mit der Vermietung zusammenhängen. Der Vermieter kann sie auch dann geltend machen, wenn vorübergehend keine Einnahmen aus dem Gebäude erzielt werden. Im Einzelnen fallen unter die anfallenden Werbungskosten z.B. die Abschreibungen, Schuldzinsen, Grundsteuer, Reparaturkosten oder auch die umgelegten Kosten.

4 Steuerliche Grundsätze zu Ferienwohnung und -haus

4.1 Ausgangslage

Dem Finanzamt geht es bei Ferienwohnungen um die Frage, ob das Domizil aus rein privaten Gründen oder auch unter dem Einnahmeaspekt angeschafft wurde. Nach der aktuellen Rechtslage sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- **Grundsatz:** Verluste werden anerkannt, wenn aus der vermieteten Ferienwohnung auf Dauer ein Überschuss erwirtschaftet werden kann.
- Bei **wechselnder Vermietung** an Feriengäste prüft das Finanzamt die Überschusserzielungsabsicht nicht, wenn die Ferienwohnung während der Vermietungszeit weitgehend vermietet ist. Wird die durchschnittliche Auslastung um mehr als 25 % unterschritten, ist auch bei ausschließlicher Fremdvermietung eine Überschussprognose zu erstellen.
- Liegt die **Ferienwohnung im eigenen Mehrfamilienhaus** (oder in dessen Nähe), geht das Finanzamt von einer Fremdnutzung aus.
- Bei **ausschließlicher Selbstnutzung** können Sie die Kosten nicht bei den Einkünften geltend machen.

Tipp

Haushaltsnahe Dienstleistungen sind auch absetzbar, wenn der Handwerker an Zweit- oder Ferienwohnungen innerhalb der EU sowie in Norwegen, Island oder Liechtenstein aktiv wird.

- Bei **Selbstnutzung und Vermietung** prüft das Finanzamt, ob Liebhaberei vorliegt. Sie müssen daher für den Zeitraum von 30 Jahren einen Überschuss der geschätzten Einnahmen über die Ausgaben errechnen. Auf Leerstandszeiten entfal-

Ferienimmobilien

lende Aufwendungen sind nach dem zeitlichen Verhältnis der Selbstnutzung zur Vermietung aufzuteilen.

- Haben Sie an einem Ort **mehrere Wohnungen** und nutzen eine privat, gelten die übrigen - auch in Leerstandszeiten - als Mietobjekte.
- Liegt die **Wohnung im Ausland**, müssen die Einnahmen in der Regel aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen dort versteuert werden.

Sofern die Ferienwohnung steuerlich anerkannt wird, können Sie neben der AfA auf den Kaufpreis auch Abschreibungen auf das Mobiliar geltend machen.

Bei einer zu geringen Anzahl an Vermietungstagen müssen Sie Ihre Vermietungsabsicht durch entsprechende Maßnahmen dem Fiskus nachweisen. Dies kann beispielsweise durch die Dokumentation gesteigerter Werbemaßnahmen gelingen.

4.2 Prüfung auf Liebhaberei

Finanzbeamte dürfen auch bei beständigen Verlusten nicht danach fragen, ob das Feriendomizil irgendwann einmal Überschüsse abwirft. Bei vermieteten Ferienwohnungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Eigentümer schwarze Zahlen erwirtschaften wollen. Das Thema Liebhaberei ist daher selbst bei üppigen roten Zahlen tabu, so dass auch hohe Schuldzinsen, Wohnungsabschreibung und laufende Kosten ohne entsprechend hohe Einnahmen zählen.

Diese positive Einordnung vertritt die Finanzverwaltung, wenn Ferienwohnung oder -haus ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereit gehalten werden. Wenn der Eigentümer die Ferienwohnung tatsächlich nicht selbst nutzt bzw. unentgeltlich Angehörigen überlassen hat, dann ist grundsätzlich ohne weitere Prüfung von der Einkünfterzielungsabsicht des Vermieters auszugehen. Das gilt auch für negative ausländische Mieteinkünfte.

Doch im ersten Schritt prüft das Finanzamt auch weiter, ob Haus oder Wohnung eher aus privaten Motiven oder vorrangig unter dem Aspekt der Einkünfterzielung angeschafft wurde. Dabei wird auch ein Blick auf die Belegungstage geworfen. Immobilienbesitzer müssen dem Finanzamt plausibel machen, dass das Feriendomizil ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet wird und die Eigennutzung ausgeschlossen ist. Anschließend ist noch erforderlich, dass die Dauer der Vermietung zumindest im für den Ferienort üblichen Saisondurchschnitt liegt. Ist dies nicht der Fall, zählen Verluste nur noch, wenn eine langfristige Überschussprognose erstellt werden kann. Ist dies nicht möglich, geht der Fiskus von Liebhaberei aus. Folge: Die Ferienimmobilie spielt steuerlich keine Rolle mehr, Vermieter bleiben auf ihren roten Zahlen sitzen.

Tipp

Steht die Wohnung öfters im Jahr leer, zählen Verluste nur noch, wenn der Eigentümer langfristige Überschüsse vorweisen kann. Daher sollte nachgewiesen werden, dass die Belegungsquote nicht negativ aus dem Rahmen fällt. Das wird akzeptiert, wenn die ortsübliche Vermietungszeit - ohne dass Vermietungshindernisse gegeben sind - nicht um mehr als 25 % unterschritten wird.

Betroffene sollten sich hierzu beim Tourismusbüro die ortsüblichen Belegungsdaten besorgen oder die vom Landesamt für Statistik ermittelte durchschnittliche Vermietungsdauer heranziehen und mit der tatsächlichen Mietzeit abgleichen. Dabei können Zeiten ausgeklammert werden, die etwa auf Generalreinigung oder Instandsetzungsarbeiten entfallen. Bleiben die vermieteten Zeiten nun innerhalb des erlaubten Rahmens, können die Verluste abgesetzt werden, und von den Einnahmen lassen sich die laufenden Kosten, AfA sowie Schuldzinsen wie bei einer herkömmlichen Mietimmobilie absetzen.

Fehlt die Einkünfterzielungsabsicht, ist eine Überschussprognose über 30 Jahre oder die kürzere Mietdauer anzustellen. Nur wenn das Ergebnis positiv ausfällt, zählen die negativen Einkünfte in der Anfangsphase. Um das volle Steuerpotential auszuschöpfen, sollte daher tunlichst vermieden werden,

- eine Fremdfinanzierung abzuschließen, bei der ein Kredit nicht getilgt und die Schuldzinsen dem Saldo zugeschlagen werden,
- den Urlaubern Extraleistungen anzubieten (dann wird die Vermietung gewerblich),
- sich an einem Mietkaufmodell mit Rückkaufangebot oder Verkaufsgarantie zu beteiligen,
- die Immobilie vom Bauträger mit üppigen Nebenleistungen zu erwerben (dann wird aus dem Feriendomizil ein Steuerstundungsmodell),
- die Absicht kundzutun, die Immobilie kurze Zeit nach Anschaffung oder Herstellung zu verkaufen,
- Haus oder Wohnung innerhalb von fünf Jahren selbst zu nutzen oder unentgeltlich Dritten zu überlassen und
- eine Miete zu verlangen, die mehr als 25 % unter dem ortsüblichen Niveau liegt oder offensichtlich nicht angemessen hoch genug ist.

In diesen Sondersituationen muss regelmäßig eine Überschussprognose vorgelegt werden.

4.3 Nachweis der Vermietungsabsicht ohne Eigennutzung

Das Wohnsitzfinanzamt unterstellt nicht automatisch, dass Immobilienbesitzer die am Meer oder in den Bergen gelegene Ferienwohnung ausschließlich fremden Dritten zur Verfügung stellen. Daher muss der Eigentümer von Haus oder Wohnung Umstände glaubhaft machen, dass es sich tatsächlich um eine ausschließlich fremdvermietete Ferienwohnung handelt.

Hinweis

Haben sich die Eigentümer die Selbstnutzung vorbehalten, muss die Einkünftezielungsabsicht unabhängig davon überprüft werden, ob das Domizil in der zur Selbstnutzung vorbehaltenen Zeit tatsächlich zur privaten Erholung genutzt wurde oder leer stand. Ähnlich sieht es aus, wenn eine Ferienwohnung zwar durchweg fremden Mietern überlassen wird, der Eigentümer diese Wohnung jedoch auch für eigene Zwecke rund vier Wochen im Jahr nutzt. Dann liegt kein Fall einer ausschließlichen Fremdvermietung mehr vor und das Finanzamt hat das Thema Liebhaberei zu prüfen.

Für den Nachweis der ausschließlichen Fremdvermietung führen folgende Argumente oder Nachweise zum Erfolg:

- Ein Vermittler (z.B. überregionaler Reiseveranstalter, Makler oder Kurverwaltung) ist mit der Suche nach den Gästen beauftragt. Dabei wurde die Eigennutzung von vornherein vertraglich für das gesamte Jahr ausgeschlossen.
- Die Dauer der Vermietung liegt maximal 25 % unter dem für den Ferienort üblichen Saisondurchschnitt.
- Die Nur-Vermietung ist auf Dauer angelegt.
- Gelegentliche Kurzaufenthalte in der Ferienwohnung dienen vollständig Arbeitsmaßnahmen. Mehrtägige Aufenthalte dürfen nur während der normalen Arbeitszeit erfolgen, hier sind insbesondere während der Saison erhöhte Nachweise für Reparaturen oder Grundreinigung notwendig. Insbesondere bei mehrtägigen Aufenthalten während der Saison reicht allein die Behauptung, der Aufenthalt würde für Reparaturen, Grundreinigung und Ähnliches genutzt, nicht aus.
- Beim Besitz von mehreren Ferienwohnungen wird typisiert nur eine davon für eigene Wohnzwecke oder zur unentgeltlichen Überlassung genutzt. Das ist die Wohnung, die auf die besonderen Verhältnisse des Eigentümers zugeschnitten ist. Die Leerstandszeiten der anderen Räumlichkeiten werden dann den Vermietungszeiten zugeordnet.
- Die Ferienwohnung wird in der Saison nahezu durchgängig vermietet, wobei die regional unterschiedlichen Reisezeiten der Hoch- und Nebensaison zu beachten

sind. Durchgängig bedeutet daher in der Regel eine Vermietung mindestens von März bis Oktober und zusätzlich zwischen Weihnachten und dem Jahreswechsel.

In allen anderen Fällen geht das Finanzamt zunächst davon aus, dass der Eigentümer die Wohnung auch selbst genutzt bzw. unentgeltlich überlassen hat. Es bleibt ihm unbenommen, die dauernde Vermietung und das Bereithalten zur dauernden Vermietung auf andere Weise nachzuweisen oder glaubhaft zu machen.

Hinweis

Ohne einen dieser Nachweise lässt sich die Vermutung kaum entkräften, dass der Eigentümer, seine Familie oder Freunde die Wohnung auch privat aufsuchen.

4.4 Regeln bei gemischter Belegung

Ihr oberstes Ziel ist es vermutlich gerade nicht, das in schönen Gegenden gelegene Urlaubsdomizil nur Fremden zu überlassen, auch wenn hierdurch der steuerliche Abzug sämtlicher Aufwendungen gelingt. Daher ist der klassische Fall zumeist, die Wohnung in der Ferne teils selbst zu nutzen und in der übrigen Zeit zu vermieten. Hier untersucht das Finanzamt, ob der Besitzer über dreißig Jahre einen Überschuss der geschätzten Einnahmen über die Ausgaben erzielen kann.

Bei der gemischten Nutzung muss die Prognoserechnung in verschiedenen Teilschritten vorgenommen werden:

- Zunächst werden die ausschließlich auf die Vermietung entfallenden Werbungskosten als abzugsfähig herausgefiltert (z.B. Reinigungskosten, Entgelte für die Aufnahme in das Gastgeberverzeichnis und Anzeigen). Der verbleibende Aufwand zählt nun im Verhältnis der ermittelten Nutzungstage.
- Bestimmt ein zwischen Eigentümer und Vermittler abgeschlossener Vertrag die Selbstnutzung nur zu bestimmten bereits zu Jahresbeginn genau festgelegten Sperrzeiten, entspricht dieser Zeitraum der Selbstnutzung - die übrigen Tage (Vermietungs- und Leerstandszeiten) zählen zur Vermietung.
- Ist die Selbstnutzung jederzeit möglich, sind Leerstandszeiten im Verhältnis von tatsächlicher Eigennutzung zur Vermietung aufzuteilen. Im Zweifel gilt hier im Schätzungswege je die Hälfte für beide Bereiche. Auch Renovierungstage werden im ermittelten Verhältnis aufgeteilt, da sie auch den eigenen Wohnzwecken zugute kommen.
- Keine Selbstnutzung sind kurzfristige Aufenthalte des Eigentümers in der Ferienwohnung
 - für Wartungsarbeiten,
 - zur Schlüsselübergabe an Feriengäste,
 - für die Reinigung bei Mieterwechsel,
 - zur allgemeinen Kontrolle,
 - zur Beseitigung von durch Mieter verursachten Schäden,
 - zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie
 - zur Teilnahme an Eigentümerversammlungen.

Beispiel 1

Ein Ehepaar vermietet seine Ferienwohnung in Oberstdorf an 120 Tagen und nutzt sie an 70 Tagen selbst. Nach Abzug der Selbstnutzungs- und Vermietungstage verbleiben 175 Tage Leerstandszeiten. Hiervon entfallen 110 Tage auf die Vermietungszeit ($175 \text{ Leerstandstage} \times 120 \text{ Vermietungstage} / 190 \text{ Nutzungstage}$). Insgesamt sind die Aufwendungen, die sowohl durch die Vermietung als auch durch die Selbstnutzung veranlasst sind, im Verhältnis von 230 Vermietungs- zu 135 Selbstnutzungstagen aufzuteilen.

Beispiel 2

Wie 1, aber der Umfang der Selbstnutzung ist nicht festzustellen. Von den 365 Gesamttagen sind zunächst 120 Vermietungstage abzuziehen. Die verbleibenden 245 Leerstandstage entfallen zu je 50 % auf die Vermietung und die Selbstnutzung. Danach ergeben sich insgesamt 243 Vermietungstage (120 tatsächliche und 123 geschätzte Vermietungstage) zu 122 Selbstnutzungstagen.

4.5 Prognose der Einkünfte

Zum Nachweis der Einkunftserzielungsabsicht wird ein Prognosezeitraum von dreißig Jahren zugrunde gelegt, wenn sich keine Anzeichen für eine Befristung der Nutzung ergeben, beispielsweise wegen eines bereits beabsichtigten späteren Verkaufs. Der Prognosezeitraum beginnt im Jahr der Herstellung oder Anschaffung der Ferienwohnung. Das gilt auch dann, wenn im Falle eines Wechsels von der ausschließlichen Vermietung zur Vermietung **und** Selbstnutzung die ersten Jahre bereits bestandskräftig veranlagt sind.

Für die Prognose der Einkunftserzielungsabsicht müssen Sie die Einnahmen und Ausgaben für das Finanzamt anhand von durchschnittlichen Beträgen wie folgt hochrechnen:

- geschätzte Einnahmen für den Prognosezeitraum
- + Sicherheitszuschlag auf die Einnahmen von 10 %
- + erhaltene Investitionszulagen und Zuschüsse
- geschätzte Ausgaben für den Prognosezeitraum
- + Sicherheitszuschlag auf die Ausgaben von 10 %
- + tatsächlich angesetzte AfA-Beträge
- lineare AfA-Beträge

- = Ergebnis der Überschussprognose

Wertsteigerungen und Veräußerungsgewinne müssen Sie nicht in die Überschussprognose mit einbeziehen, und zwar auch dann nicht, wenn sie im Falle eines zehn Jahre unterschreitenden Prognosezeitraums als Spekulationsgewinn steuerpflichtig sind.

Fällt die Rechnung positiv aus, ist die Gewinnerzielungsabsicht belegt, und Kosten, die auf den vermieteten Zeitraum entfallen, sind absetzbar. Liegen diese Kosten anfangs über den Mieten, kann das Minus mit anderen Einkünften verrechnet werden und senkt effektiv die Steuerlast. Bei einem negativen Ergebnis müssen zusätzliche Argumente greifen, etwa dass die Aufwendungen in den folgenden Jahren durch Umschuldung oder Minderung der Verwaltungskosten deutlich sinken.

Tipp

Unter diesem Aspekt kann es lohnenswert sein, die frisch erworbene Wohnung erst einmal in der Phase mit hohen Anfangsverlusten ausschließlich fremd zu vermieten und erst danach mit der beabsichtigten Eigennutzung zu starten. Dann entfällt die Prognoserechnung zu Beginn, die Werbungskosten zählen in voller Höhe und beim plötzlichen Wechsel nach einigen Jahren gelingt es leichter, einen Überschuss nachzuweisen. Dieser Gedanke lässt sich realisieren, wenn erst einmal alles für die Gästevermietung spricht und die nachfolgende Nutzungsänderung auf unvorhergesehenen privaten oder beruflichen Ereignissen oder Umorientierungen

beruht.

5 Steuerliche Besonderheiten

5.1 Auslandsimmobilien

Bei ausländischen Ferienhäusern hält in der Regel nur der dortige Fiskus die Hand auf. Damit müssen Mieteinnahmen und - je nach Landesregeln - auch Eigennutzung beim dortigen Finanzamt deklariert werden. Zumeist fallen die Abgaben sehr moderat aus, da der Wohnungsbesitzer keine weiteren Einkünfte im Land erzielt. Dennoch muss vielfach eine Steuererklärung ausgefüllt werden, selbst bei einem Null-Ergebnis. Vielfach können Deutsche einen Freibetrag - wie etwa in Österreich von 2.000 € und in England von rund 7.000 € - nutzen, so dass die gesamten Einkünfte steuerfrei bleiben. Maßgebend ist nämlich nur die Differenz aus Mieteinnahmen und anfallenden Kosten, die zumeist unter dem Freibetrag bleiben.

In der heimischen Steuererklärung wirkten sich die Auslandserträge - von wenigen Ausnahmen wie Schweiz, Spanien oder Finnland abgesehen - lediglich auf die Progression für die übrigen Einkünfte aus, bleiben ansonsten jedoch steuerfrei. Diese Belastung ist aber nur minimal.

Beispiel

Ein Ehepaar mit einem zu versteuernden Einkommen von 100.000 € besitzt eine Ferienwohnung in den USA. Der jährliche Mietüberschuss von 1.800 € bleibt in Amerika unter dem Freibetrag.

zu versteuerndes Einkommen 2010100.000 €

Einkommensteuer darauf (Splitting) 25.694 €

Rechnung für den Progressionsvorbehalt

zu versteuerndes Einkommen 100.000 €

+ Steuerfreie Auslandseinkünfte 1.800 €

Summe 101.800 €

Fiktive Einkommensteuer darauf 26.430 €

Ergibt einen fiktiven Steuersatz von
(26.430 € im Verhältnis zu 101.800 €) 26,962 %

Fällige Steuer (26,96 % von 100.000 €) 25.962 €

Mehrbetrag (26.450 € statt 26.192 €) 268 €

Ergebnis

Damit führt der Progressionsvorbehalt nur zu einer minimalen Steuer mehrbelastung von 268 €, was für das Ehepaar mit hoher Progression nur einen Steuersatz von 14 % ausmacht.

Ab 2008 ist der Progressionsvorbehalt entfallen, sofern die Ferienwohnung in einem anderen EU-Staat liegt. Insoweit bleiben die positiven Einkünfte komplett ohne Steuer und müssen auch nicht mehr in die Erklärung aufgenommen werden. Lediglich bei Drittländern - wie etwa bei der Florida-Residenz - bleibt es beim Progressionsvorbehalt.

Anders sieht es in den beiden EU-Ländern Spanien und Finnland aus. Hier besagt das Doppelbesteuerungsabkommen, dass die Einkünfte von beiden Finanzämtern erfasst werden dürfen und die bezahlte Auslandssteuer im heimischen Steuerbescheid anzurechnen ist. Hier hat sich bei Verlusten eine erfreuliche Entwicklung ergeben. Verluste zählen nämlich durch eine aktuelle Gesetzesänderung wie das Minus aus der Mietimmobilie in Deutschland. Dieses Privileg besteht aber nicht für Drittländer.

5.2 Unternehmerische Aspekte

Im Umsatzsteuerrecht gibt es den Tatbestand der Liebhaberei nicht. Daher liegt generell eine Unternehmereigenschaft vor, die nur bei sporadisch vermieteten Ferienwohnungen entfällt. Die kurzfristige Beherbergung von Feriengästen ist dabei genauso mit 7 % umsatzsteuerpflichtig wie die Selbstnutzung als Eigenverbrauch. Allerdings kann der Vermieter die Kleinunternehmerregelung nutzen, wenn der Gesamtumsatz im Vorjahr nicht höher als 17.500 € war und im laufenden Jahr nicht mehr als voraussichtlich 50.000 € betragen wird. Dann fällt keine Umsatzsteuer an, dafür kann aber auch die bezahlte Vorsteuer nicht geltend gemacht werden.

Die Überlassung von Fremdenzimmern und Ferienwohnungen an ständig wechselnde Gäste kann bei der Einkommensteuer als gewerblich eingestuft werden, wenn Sie sich als Vermieter ähnlich wie ein Hotelier oder Pensionswirt verhalten. Ausreichend für diese Einstufung ist, wenn die Wohnungen möbliert sind, Bettwäsche und Geschirr zur Verfügung steht und über Werbemaßnahmen nach zahlender Kundschaft Ausschau gehalten wird.

Hinweis

Liegen bei der Vermietung einer Ferienimmobilie gewerbliche Einkünfte vor, ist - im Gegensatz zur privaten Vermietung - die Gewinnerzielungsabsicht Voraussetzung dafür, dass die Verluste in der Investitionsphase steuerlich abgezogen werden können.

Die Einstufung als gewerbliche Einkünfte hat Buchführungspflichten zur Folge, und die Betriebsprüfung kann vorstellig werden. Wird dann keine ordnungsgemäße Buchhaltung vorgelegt, schätzen die Finanzbeamten Erlöse und Kosten. Da wird aus einem Verlustgeschäft schnell ein steuerlich florierender Betrieb. Denn die Einnahmen werden nach amtlichen Richtsätzen hochgerechnet, und der Aufwand mangels Belegen klein gehalten. Auf die Erlöse kommt dann noch die Umsatzsteuer. Diese kann über tatsächlich angefallene Kosten selten gemindert werden, da formale korrekte Rechnungen fehlen.

Ich stehe Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Dezember 2010

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

