

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 29.07.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Spießler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Ferienhaus-Vermietung als Liebhaberei

Fiskus: Die Einnahmen sind dennoch umsatzsteuerpflichtig / Kleinunternehmer zahlen nicht

Die Finanzämter neigen oft dazu, die Vermietung von Ferienwohnungen einkommensteuerlich als Liebhaberei einzustufen, was zur Konsequenz hat, dass Verluste nicht zu einer Steuerersparnis führen – dieses sehr zum Leidwesen des Eigentümers. In bestimmten Fällen stellen die Finanzämter Prognoserechnungen für einen Zeitraum von 30 Jahren an. Kommt es hier nicht zu einem positiven Totalüberschuss, beurteilt das Finanzamt diese Vermietung ertragsteuerlich als Liebhaberei.

Umsatzsteuerrecht kennt keine Liebhaberei

Diese Einordnung hat aber keinerlei Bedeutung für die Frage der Umsatzsteuerpflicht, denn Umsatzsteuer fällt grundsätzlich auch dann an, wenn es an der Einkünfteerzielungsabsicht im Sinne des Einkommensteuergesetzes fehlt. Wird eine Wohnung zur kurzfristigen Beherbergung von Feriegästen vermietet, so sind die Mieten – anders als bei normalen Wohnungsmieten – voll umsatzsteuerpflichtig. Zu einer Umsatzsteuerpflicht kommt es nämlich schon dann, wenn der Vermieter unternehmerisch tätig ist. Als umsatzsteuerlicher Unternehmer hat er die Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen.

Vorsteuer wird abgezogen

Als Trostpflaster bleibt dem Vermieter, dass er die Vorsteuer aus dem Kauf oder Bau der Ferienwohnung ebenso wie aus den laufenden Kosten abziehen kann. Umsatzsteuerpflichtig sind nicht nur die Mieteinnahmen, sondern auch die Selbstnutzung der Ferienwohnung als so genannte „unentgeltliche Wertabgabe“ im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Bei der Selbstnutzung sind die entstandenen Kosten die Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Kleinunternehmer zahlen keine Umsatzsteuer

Betragen die umsatzsteuerlichen Gesamtumsätze im Vorjahr nicht mehr als 17.500 € und im laufenden Jahr nicht mehr als 50.000 € so wird nach der so genannten Kleinunternehmer-Regelung keine Umsatzsteuer erhoben. Die Anwendung dieser Regelung macht aber dann keinen Sinn, wenn z. B. hohe Vorsteuerbeträge aus dem Bau der Wohnung zur Verfügung stehen. In einem solchen Fall kann man aber zur Regelbesteuerung optieren, d. h. 16 % Mehrwertsteuer bezahlen und die höheren Vorsteuerbeträge gegenrechnen. Überschießende Umsatzsteuer muss das Finanzamt selbstverständlich auch dann erstatten – wie bereits vorher ausgeführt –, wenn die Vermietung einkommensteuerlich als Liebhaberei eingestuft wurde.

Stand Juli/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner