

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 19.08.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Ferienwohnungs– Verkauf kann steuerpflichtig sein

Recht: Entscheidend ist die Nutzung des Urlaubsdomizils

Die Einkünfte aus Ferienwohnungen werden im Steuerrecht unterschiedlich behandelt. Maßgeblich ist, wie diese Immobilie vom Eigentümer genutzt wird. Entsprechende Unterschiede werden auch gemacht beim Verkauf von Ferienwohnungen.

Steuerfreiheit bei Selbstnutzung

Wird eine selbstgenutzte Ferienwohnung verkauft, so ist der Verkaufsgewinn grundsätzlich steuerfrei. Auch wenn die zehnjährige Spekulationsfrist noch nicht vorbei ist, gilt diese Steuerfreiheit; Voraussetzung ist lediglich, dass die Wohnung immer selbstgenutzt wurde oder zumindest im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorhergehenden Jahren selbstgenutzt wurde.

Steuerpflicht bei Verkauf gewerblich vermieteter Ferienwohnung

Wenn Ferienwohnungen hotelmäßig bewirtschaftet werden, z. B. mit Rezeption, Frühstücksservice etc., so liegen nicht mehr Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor, sondern Einkünfte aus Gewerbebetrieb mit der weiteren Auswirkung, dass Gewerbesteuerpflicht gegeben ist. Wird eine solche Wohnung verkauft, so ist der Veräußerungsgewinn stets steuerpflichtig, weil die Wohnung steuerlich kein Privat-, sondern Betriebsvermögen darstellt.

Unter zehn Jahre Steuern für Spekulationsgewinn

Wird eine Wohnung teilweise selbstgenutzt und zum Teil vermietet, so ist ein Verkauf nur dann steuerpflichtig, wenn die Besitzzeit weniger als 10 Jahre betrug. In einem solchen Fall liegt ein so genanntes steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft im Sinne von § 23 Einkommen-steuergesetz vor. Sobald die Freigrenze von 512 € überschritten wird, liegt ein einkommensteuerpflichtiger Spekulationsgewinn vor.

Stand August/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner