

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 04.08.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Mit Ferienwohnung Steuern sparen

Finanzamt: Überprüft werden mögliche Einkünfte aus dem Urlaubsdomizil

Wird eine Ferienwohnung ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten, ist regelmäßig davon auszugehen, dass eine so genannte Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt. Das hat zur Konsequenz, dass die gesamten Aufwendungen für die Ferienwohnung steuerlich voll als Werbungskosten abzugsfähig sind, d. h. auch für die Zeit, in der die Wohnung leer steht. Dieses gilt unabhängig davon, ob eine solche Ferienwohnung in Eigenregie vermietet wird oder durch Einschaltung eines fremden Dritten.

Steuerprobleme bei mehr als 25 % Abweichung

Der Bundesfinanzhof hat jetzt aber in einem neuen Urteil entschieden, dass auch bei einer nicht eigengenutzten Ferienwohnung vom Finanzamt die Einkünfteerzielungsabsicht zu überprüfen ist, wenn nämlich die ortsübliche Vermietungszeit um mindestens 25 % unterschritten wird. Hatte man sich gerade daran gewöhnt, dass es bei einer ausschließlichen Fremdvermietung überhaupt keine Probleme geben kann, Verluste aus einer solchen Ferienwohnung mit anderen positiven Einkünften zu verrechnen und so zu einer ansehnlichen Steuerersparnis zu kommen, so stellt die neue Bundesfinanzhofentscheidung (Aktenzeichen: IX R 57/02) wieder eine neue zusätzliche Hürde dar. Wird nämlich die Einkünfteerzielungsabsicht vom Finanzamt verneint, so behandelt man die Vermietung der Ferienwohnung als Liebhaberei mit der Folge, dass es mit dem Traum von einer Steuerersparnis zu Ende ist.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Rechtssicherheit bei vertraglichem Ausschluss einer Eigennutzung

Nach Auffassung des Finanzministers können die Finanzämter von einer ausschließlichen Fremdvermietung ausgehen, wenn die Vermietung einem fremden Dritten übertragen wurde und die Eigennutzung vertraglich ausgeschlossen wurde. Gleiches gilt auch, wenn der Vermieter im gleichen Objekt eine 2. Wohnung selbst bewohnt, in der er auch Gäste aufnehmen kann. Keine Probleme gibt es diesbezüglich auch dann, wenn der Vermieter am Ferienort mehrere Wohnungen besitzt und nur eine jeweils davon selbst nutzt. Eine ausschließliche Fremdvermietung wird zudem auch akzeptiert, wenn die Vermietungszeit mindestens ortsüblich ist. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, gehen die Finanzämter zunächst davon aus, dass die Ferienwohnung auch selbstgenutzt oder unentgeltlich anderen überlassen wird.

Dabei ist aber darauf hinzuweisen, dass zur Selbstnutzung nicht kurzfristige Aufenthalte zählen, die erforderlich sind für Wartungsarbeiten, Reinigungsarbeiten, Durchführung von Wohnungsreparaturen, Schlüsselübergabe an Feriengäste, Teilnahme an Eigentümerversammlungen etc. Um hier nicht in Beweisnot gegenüber dem Finanzamt zu geraten, empfiehlt es sich, diese Tätigkeiten z. B. durch Protokolle, Fotos etc. zu dokumentieren.

Stand Juli/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner