

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 23.09.2005

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

## **Steuerersparnis bei Ferienwohnung**

Finanzamt: Verhältnis von Selbstnutzung und Vermietung ist entscheidend

---

Werden bei einer gemischt genutzten Ferienwohnung Verluste erzielt, so kann das immer nur dann zu einer Steuerersparnis führen, wenn auch das Finanzamt von einer Einkünfteerzielungsabsicht ausgeht und keine Liebhaberei unterstellt. In der Praxis gab es in der Vergangenheit immer wieder Streit mit dem Finanzamt über die Frage, wie die Kosten für diese Ferienwohnung aufzuteilen und zuzuordnen sind.

### Aktuelles Schreiben des Bundesfinanzministers

In einer sehr ausführlichen Anweisung ist nunmehr festgelegt, wie alle Finanzämter diese Werbungskostenberechnungen einheitlich durchzuführen haben. Soweit die Kosten auf die Zeit der Vermietung entfallen – Reinigung, Reparaturen, Werbeaufwand etc. – sind diese Aufwendungen als Werbungskosten in voller Höhe voll abziehbar. In gleicher Weise gilt aber auch das Abzugsverbot für die Kosten, die nur auf die Zeit der Selbstnutzung entfallen.

### Verhältnis der Nutzung maßgeblich

Soweit Kosten anfallen, die auf beide Nutzungszeiträume entfallen, wie Schuldzinsen, Reparaturen, Abschreibungen etc., werden diese im Verhältnis von Selbstnutzung zur Vermietung aufgeteilt. Wenn die Selbstnutzung vertraglich auf nur bestimmte Zeiten beschränkt ist, so sind bei der Aufteilung der Kosten diese so genannten „Sperrzeiten“ der Selbstnutzung zuzurechnen. Die übrigen Leerstandszeiten sind steuerlich voll den Vermietungszeiten zuzurechnen, sodass insoweit auch ein Kostenabzug möglich ist.

### Jederzeitige Selbstnutzungsmöglichkeit

Kann der Eigentümer die Ferienwohnung jederzeit auch selbst nutzen, so sind die Leerstandszeiten im Wege der Schätzung entsprechend dem Verhältnis der tatsächlichen Selbstnutzung zur tatsächlichen Vermietung aufzuteilen. Dabei ist der Bundesfinanzminister mit einer 50:50 Aufteilung einverstanden, wenn neben einer tatsächlichen Fremdvermietung die Zeiten der Selbstnutzung nicht mehr feststellbar sind.

Stand September/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner