In Bürogemeinschaft

SK Concept GmbH Steuerberatungsgesellschaft | Dipl.-Kfm. StB Gero Spinka (M.A.)
Geschäftsführer | www.skconcept.de

SK advo Rechts- und Fachanwälte | Dipl.-BWin RAin Marianne Killinger (M.A.)
FAin für Handels- und Gesellschaftsrecht FAin für Steuerrecht | www.skadvo.de

Merkblatt

Besteuerung von Ferienimmobilien

Inhalt

1 Allgemeines

2 Grundsätze der Besteuerung von Grundbesitz

2.1 Die Einkommensteuererklärung

2.2 Besondere Aufbewahrungspflichten

2.3 Die Grunderwerbsteuer

2.4 Auswirkungen von Erbschaft und Schenkung

3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

4 Steuerliche Grundsätze zu Ferienimmobilien

4.1 Ausgangslage

4.2 Prüfung auf Liebhaberei

4.3 Nachweis der Vermietungsabsicht ohne Eigennutzung

4.4 Regeln bei gemischter Belegung

4.5 Prognose der Einkünfte

5 Steuerliche Besonderheiten

5.1 Auslandsimmobilien

5.2 Unternehmerische Aspekte

1 Allgemeines

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

Ein bedeutender Aspekt beim Grundbesitz ist die steuerliche Behandlung. Im Umgang mit dem Finanzamt ist einiges zu beachten – insbesondere bei Auslandsimmobilien. Dabei gelten für Ferienwohnungen und Ferienhäuser grundsätzlich dieselben Steuerregeln wie für vermietete oder eigengenutzte Objekte. Allerdings ist eine Reihe von Besonderheiten zu beachten, etwa beim Abzug von Verlusten oder bei der gemischten Nutzung (Fremd- und Eigenbelegung).

Dieses Merkblatt gibt Ihnen Auskunft über sämtliche steuerliche Aspekte von der Investitionsphase bis zum Besitzerwechsel, damit Sie mit Ihrer Ferienimmobilie mögliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen und Nachteile vorzeitig vermeiden können! Gerne stehen wir in diesem Zusammenhang auch für ein Beratungsgespräch zur Verfügung.

> Informationen zur Grundsteuer finden Sie im Merkblatt „Grundsteuerreform“, das wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.

2 Grundsätze der Besteuerung von Grundbesitz

Bevor Sie alle Besonderheiten rund um die Ferienimmobilie erfahren, geben wir Ihnen einen kurzen Einblick in die Systematik der Besteuerung von Grundbesitz.

2.1 Die Einkommensteuererklärung

Die Grundlagen für die Festsetzung der Einkommensteuer werden für das gesamte Kalenderjahr ermittelt. Dabei ist das Finanzamt nicht an seine Beurteilung im Vorjahr gebunden. Die Beamten können theoretisch Werbungskosten zu den Mieteinkünften in einem Jahr 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 – Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbständige und nichtselbständige Arbeit, Vermietung und Verpachtung sowie sonstige Einkünfte – ergibt. Einkünfte aus Kapitalvermögen zählen in der Regel nicht dazu, weil sie der Abgeltungsteuer unterliegen.

> **Hinweis**
>
> Einzelheiten zur Abgeltungsteuer entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „Abgeltungsteuer“, das wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.

> **Hinweis**
>
> Miete steht gleichberechtigt neben Lohn oder Firmengewinnen. Damit können Sie Verluste aus der Vermietung unmittelbar mit anderen Einkünften ausgleichen und die Steuerlast auf positive Einkunftsquellen mindern.

Nach Abzug von Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen ergibt sich dann das zu versteuernde Einkommen. Hierauf wird der Grundfreibetrag angewendet, wobei Beträge 2025 bis 12.596 € (2024: 11.784 €) steuerfrei bleiben. Anschließend greift die Einkommensteuer.

Vermieter müssen eine Steuererklärung abgeben, wenn der Gesamtbetrag aller ihrer Einkünfte über 12.596 € (ab 2025) liegt. Bei zusammen veranlagten Ehe-/Lebenspartnern verdoppelt sich dieser Betrag. Rund um die Immobilie muss gegebenenfalls eine Reihe von Steuerformularen ausgefüllt werden:

- Für jedes vermietete (Ferien-)Objekt muss eine **Anlage V** eingereicht werden, die auch für Beteiligungserträge einer Grundstücksgemeinschaft gilt. Ehepaare können die Einkünfte aus einer gemeinsamen Immobilie auf einem Formular angeben.
- Eine **Anlage SO** muss ausgefüllt werden, sofern ein Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach Kauf oder Herstellung wieder veräußert wurde.
- Bei Auslandsimmobilien müssen Sie Angaben auf der **Anlage AUS** machen, selbst wenn die Einnahmen im Inland steuerfrei sind. Der Betrag ist zur Ermittlung des Progressionsvorbehalts nötig.

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 die Überschüsse (bzw. Verluste) ermittelt und auf die einzelnen Beteiligten verteilt werden. Diese Quote gehört dann in ein eigenes 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 sie dennoch aufheben. Streicht das Finanzamt Aufwendungen, gelingt der Ansatz mittels Einspruch nämlich besser, wenn Sie sie 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.

Als Immobilienbesitzer müssen Sie Aufbewahrungspflichten beachten: Unternehmer müssen bei **Arbeiten rund um Haus und Garten** innerhalb von sechs Monaten eine Rechnung ausstellen. Als privater Auftraggeber sollten Sie auf diese Rechnung bestehen, denn Sie müssen sie 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 €. Diese Aufbewahrungspflicht bezieht sich auf alle Bauleistungen und betrifft damit auch Rechnungen von Architekten, Vermietern von Containern, Reinigungsfirmen und Gärtnern.

Private Hausbesitzer mit **hohen Überschusseinkünften** unterliegen zusätzlichen Aufbewahrungspflichten: Übersteigen Ihre Überschusseinkünfte 500.000 €, müssen Sie die steuerlich relevanten Aufzeichnungen sechs Jahre aufbewahren. Zu den aufbewahrungspflichtigen Unterlagen gehören beispielsweise Miet- und Pachtverträge sowie Belege über Werbungskosten.

Hinweis

Wird bei einer Betriebsprüfung eine Missachtung festgestellt, kann das Finanzamt ein Verzögerungsgeld festsetzen.

2.3 Die Grunderwerbsteuer

Hausbesitzer kontaktieren das Finanzamt meist zuerst wegen der Grunderwerbsteuer. Bemessungsgrundlage für den Satz – je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % – ist grundsätzlich die Gegenleistung.

Wird ein Grundstück erworben und ein Gebäude darauf errichtet, stellt sich die Frage: Wird die **Steuer nur für Grund und Boden oder auch für das Gebäude fällig**? Ist das bebaute Grundstück Gegenstand des Erwerbsvorgangs, gehören alle Aufwendungen zur Gegenleistung. Soll nur das Grundstück gekauft werden, wird die Steuer nur darauf bemessen.

Aber selbst bei einer Aufspaltung in mehrere Verträge vermutet das Finanzamt in Grundstückskauf und Errichtung einen einheitlichen Vorgang. Wer vom Bauträger ein Grundstück kauft, muss also 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

Erwerben Sie eine Immobilie unentgeltlich, fällt Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer an: Der **steuerliche Wert der Immobilie** wird nach dem Verkehrswert des Grundstücks angesetzt. Die steuerlichen Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts führen aber regelmäßig nur zu Annäherungswerten.

Für vermietete Grundstücke kommt grundsätzlich ein Ertragswertverfahren zur Anwendung. Für Grundstücke, die zu Wohnzwecken vermietet werden, wird für Grundstücke im Inland oder im EU-Ausland ein Verschonungsabschlag von 10 % gewährt. Unter bestimmten Voraussetzungen erhalten Sie bei Erwerben ab 2025 den Verschonungsabschlag auch dann, wenn Ihre Immobilie in einem Drittstatt belegen ist. Hierzu veröffentlicht die Finanzverwaltung eine Liste der in Frage kommenden Drittstaaten.

Hinweis

Müssen Sie als Erwerber einer vermieteten Immobilie Schulden oder Lasten vom Erblasser oder Schenker übernehmen, dann können Sie diese gegenrechnen, aber nur zu 90 %.

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 Kindern. Der lebzeitige kostenlose Übergang des Familienheims an Ehegatten oder eingetragene Lebenspartner – nicht aber an Kinder – bleibt ebenfalls steuerfrei.

3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (hierbei kann auch ein Verlust möglich sein). Sie unterliegen nicht der Gewerbesteuer, es besteht keine Buchführungspflicht, und ein Verkaufserlös ist nach Ablauf von zehn Jahren ab dem Tag des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts (Tag der notariellen Beurkundung) steuerfrei.

Hinweis

Bei hotelmäßig eingerichteten Ferienwohnungen kann es aber Ausnahmen geben: Hier liegen in der Regel Einkünfte aus Gewerbebetrieb vor (siehe Punkt 5.2).

Auf Dauer muss bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ein **positiver Ertrag zu erwarten** sein, sonst vermutet das Finanzamt Liebhaberei. Wenn dies geschieht, können Sie Verluste nicht mehr absetzen (siehe Punkt 4.2). Bei Mieteinkünften wird diese

Auffassung großzügig ausgelegt: Hier wird generell von einem Einnahmenüberschuss ausgegangen, sofern eine dauerhafte Vermietung geplant ist. Bei Ferienimmobilien verlangt das Finanzamt allerdings oft eine **Prognose** zu den erwarteten Einnahmen und Ausgaben über 30 Jahre. Kommt diese 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.

	erhaltene Mieteinnahmen
+	Nebenkosten (Umlagen)
–	bezahlte Werbungskosten (inkl. Umlagen und AfA)
=	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

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 er vorübergehend keine Einnahmen aus dem Gebäude erzielt hat. Im Einzelnen fallen als Werbungskosten beispielsweise Abschreibungen, Schuldzinsen, Grundsteuer, Reparaturkosten oder umgelegte Kosten an. Absetzbar sind aber auch Fahrtkosten zur vermieteten Immobilie und auch Verpflegungsmehraufwendungen.

4 Steuerliche Grundsätze zu Ferienimmobilien

4.1 Ausgangslage

Dem Finanzamt geht es bei einer Ferienwohnung um die Frage, ob diese aus rein privaten Gründen oder auch unter dem Einnahmeaspekt angeschafft wurde. Folgende Fälle sind 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, müssen Sie auch bei ausschließlicher Fremdvermietung eine Überschussprognose 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.
- Bei **Selbstnutzung und Vermietung** prüft das Finanzamt, ob Liebhaberei vorliegt. Sie müssen für den Zeitraum von 30 Jahren eine Überschussprognose erstellen (siehe Punkt 3). Auf Leerstandszeiten entfallende Aufwendungen müssen Sie nach dem zeitlichen Verhältnis der Selbstnutzung zur Vermietung aufteilen.
- 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.

Wird die Ferienwohnung steuerlich anerkannt, können Sie neben den Abschreibungen auf den Kaufpreis auch Abschreibungen auf das Mobiliar geltend machen. Handelt es sich beim Mobiliar aber um ein geringwertiges Wirtschaftsgut (d.h. der Nettokaufpreis beträgt nicht mehr als 800 €), können Sie dieses im Jahr des Kaufs in voller Höhe steuerlich geltend machen.

Bei einer zu geringen Anzahl an Vermietungstagen müssen Sie Ihre **Vermietungsabsicht** durch entsprechende Maßnahmen nachweisen: Dies können Sie beispielsweise durch die Dokumentation gesteigerter Werbemaßnahmen erreichen.

4.2 Prüfung auf Liebhaberei

Selbst bei beständigen Verlusten mit **vermieteten Ferienwohnungen** sollen Finanzbeamte grundsätzlich davon ausgehen, dass der Eigentümer schwarze Zahlen erwirtschaften will. Das Thema **Liebhaberei** ist selbst bei höheren Verlusten nicht relevant, 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 bereitgehalten werden. In diesem Fall ist grundsätzlich und ohne weitere Prüfung von der Einkünfteerzielungsabsicht des Vermieters auszugehen. Das gilt auch, wenn die Mieteinkünfte aus ausländischen Ferienimmobilien negativ ausfallen.

Doch im ersten Schritt prüft das Finanzamt, ob Haus oder Wohnung eher aus privaten Motiven oder vorrangig unter dem Aspekt der **Einkünfteerzielung** angeschafft wurden. Dabei wird auch ein Blick auf die Belegungstage geworfen.

Immobilienbesitzer müssen plausibel machen, dass das Feriendomizil ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet werden soll und die Eigennutzung ausgeschlossen werden kann. Ferner muss die Dauer der Vermietung zumindest in dem Saisondurchschnitt liegen, der für den Ferienort üblich ist.

Andernfalls zählen Verluste nur, wenn eine langfristige Überschussprognose erstellt werden kann. Ist dies nicht möglich, geht das Finanzamt von Liebhaberei aus. Folge: Die Ferienimmobilie spielt steuerlich keine Rolle mehr und die Verluste können nicht steuermindernd geltend gemacht werden.

Hinweis

Steht die Wohnung öfter leer, zählen Verluste nur noch, wenn Sie langfristige Überschüsse vorweisen können. Daher sollten Sie nachweisen, dass die Belegungsquote nicht negativ aus dem Rahmen fällt. Dazu sollte die ortsübliche Vermietungszeit – ohne Vermietungshindernisse – grundsätzlich nicht um 25 % oder mehr unterschritten werden.

Dazu sollten Sie sich beim Tourismusbüro die ortsüblichen Belegungsdaten besorgen oder die vom Landesamt für Statistik ermittelte durchschnittliche Vermietungsdauer heranziehen und mit der tatsächlichen Mietzeit abgleichen. Dabei können Sie Zeiten ausklammern, die etwa auf Generalreinigung oder Instandsetzungsarbeiten entfallen.

Bleiben die vermieteten Zeiten nun innerhalb des erlaubten Rahmens, können Sie die Verluste absetzen und die laufenden Kosten, Abschreibungen sowie Schuldzinsen wie bei einer herkömmlichen Mietimmobilie von den Einnahmen absetzen.

Um das volle Steuerpotential auszuschöpfen, sollten Sie daher tunlichst **vermeiden**,

- eine Fremdfinanzierung abzuschließen, bei der ein Kredit nicht getilgt wird 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 (denn 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 oder
- eine Miete zu verlangen, die mehr als 25 % unter dem ortsüblichen Niveau liegt oder offensichtlich nicht angemessen ist.

In diesen Sondersituationen muss in der Regel eine Überschussprognose vorgelegt werden.

Bei **aufwendig gestalteten oder eingerichteten Ferienwohnungen** müssen Sie für den Nachweis der Überschusserzielungsabsicht einen weiteren Rechenschritt vornehmen. Denn die erzielbare Miete spiegelt nach Ansicht der Finanzverwaltung den besonderen Wohnwert offensichtlich nicht angemessen wider.

Die folgende Ausstattung lässt ein Feriendomizil aufwendig erscheinen:

- Wohnfläche größer als 250 qm
- Schwimmhalle
- Grundstück größer als 1.600 qm
- besondere architektonische Gestaltung
- besonders wertvolle Bau- und Ausstattungsmaterialien in erheblichem Umfang
- besonders aufwendige Gestaltung der Außenanlagen, insbesondere des Gartens
- Überschreiten der ortsüblichen Höchstmiete durch den Werteverzehr der Wohnung und der Einrichtungsgegenstände

4.3 Nachweis der Vermietungsabsicht ohne Eigennutzung

Das Wohnsitzfinanzamt unterstellt nicht automatisch, dass Immobilienbesitzer ihre am Meer oder in den Bergen gelegene Ferienwohnung **ausschließlich** fremden Dritten zur Verfügung stellen. Daher müssen Sie als Eigentümer glaubhaft machen, die Ferienwohnung tatsächlich ausschließlich an Fremde zu vermieten.

Hinweis

Haben Sie sich die Selbstnutzung vorbehalten, muss die Einkünfteerzielungsabsicht unabhängig davon überprüft werden, ob Sie das Domizil in der Zeit, die zur Selbstnutzung vorbehalten war, tatsächlich zur privaten Erholung genutzt haben oder ob es leer stand.

Ähnlich sieht es aus, wenn Sie Ihre Ferienwohnung zwar durchweg fremden Mietern überlassen, diese Wohnung jedoch auch für eigene Zwecke rund vier Wochen im Jahr nutzen.

Beim **Nachweis der ausschließlichen Fremdvermietung** führen folgende Argumente zum Erfolg:

- Ein Vermittler (z.B. überregionaler Reiseveranstalter, Makler oder Kurverwaltung) ist mit der Suche nach 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.
- Gelegentliche Kurzaufenthalte in der Ferienwohnung dienen vollständig Arbeitsmaßnahmen. Mehrtägige Aufenthalte dürfen nur während der normalen Arbeitswoche erfolgen. Insbesondere während der Saison sollten Sie auf ausführliche Nachweise für Reparaturen oder Grundreinigungen achten. Insbesondere bei mehrtägigen Aufenthalten während der Saison reicht allein die Behauptung, dass der Auf-

enthalt nur für Reparaturen, Grundreinigung und Ähnliches genutzt wird, nicht aus.

- Beim Besitz mehrerer Ferienwohnungen wird typisiert nur eine von diesen für eigene Wohnzwecke oder zur unentgeltlichen Überlassung genutzt: diejenige, 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 – mindestens von März bis Oktober und zusätzlich zwischen Weihnachten und dem Jahreswechsel. Regional unterschiedliche Reisezeiten der Hoch- und Nebensaison sind dabei zu beachten (z.B. Skigebiete).

Hinweis

Ohne einen dieser Nachweise können Sie die Vermutung kaum entkräften, dass Sie als Eigentümer, Ihre Familie oder Freunde die Wohnung auch privat nutzen.

4.4 Regeln bei gemischter Belegung

Ihr Ziel ist es vermutlich gerade nicht, das in einer schönen Gegend gelegene Urlaubsdomizil nur Fremden zu überlassen – selbst wenn hierdurch der steuerliche Abzug sämtlicher Aufwendungen gelingt. Der klassische Fall ist, dass die Wohnung in der Ferne teils selbst genutzt und in der übrigen Zeit vermietet wird.

Hier kommt wieder die **Überschussprognose** zum Einsatz: Bei einer gemischten Nutzung muss die Rechnung in verschiedenen **Teilschritten** vorgenommen werden:

- Zunächst werden die ausschließlich auf die Vermietung entfallenden abzugsfähigen Werbungskosten berechnet (z.B. Reinigungskosten, Entgelte für die Aufnahme ins Gastgeberverzeichnis und Anzeigen). Diese Aufwendungen müssen zwischen der Vermietung und der Selbstnutzung der Ferienwohnung aufgeteilt werden.
- Bestimmt ein zwischen Eigentümer und Vermittler abgeschlossener Vertrag die **Selbstnutzung nur zu konkreten, bereits zu Jahresbeginn 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 und Vermietung aufzuteilen. Im Zweifel gilt hier 50 : 50. Auch Renovierungstage werden im ermittelten Verhältnis aufgeteilt, da sie auch den eigenen Wohnzwecken zugutekommen.
- Keine Selbstnutzung sind kurzfristige Aufenthalte des Eigentümers in der Ferienwohnung
  - o für Wartungsarbeiten,
  - o zur Schlüsselübergabe an Feriengäste,
  - o für die Reinigung bei Mieterwechsel,
  - o zur allgemeinen Kontrolle,
  - o zur Beseitigung von Schäden, die die Mieter verursacht haben,
  - o zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie
  - o 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 Leerstand. Hiervon entfallen 110 Tage auf die Vermietungszeit (175 Leerstandstage × 120 Vermietungstage / 190 gesamte Nutzungstage). Damit entfallen insgesamt 230 Tage auf die Vermietung und 135 Tage auf die Selbstnutzung.

Die sowohl durch Vermietung als auch durch Selbstnutzung veranlassten Aufwendungen werden entsprechend der Nutzungstage aufgeteilt, also im Verhältnis von 230 zu 135.

Beispiel 2

Wie Beispiel 1, nur dass der Umfang der Selbstnutzung nicht feststellbar ist. Die nach Abzug der 121 Vermietungstage verbleibenden 244 Leerstandstage (= 365 – 121) entfallen zu je 50 % auf Vermietung und Selbstnutzung.

Es ergeben sich insgesamt 243 Vermietungstage (120 tatsächliche und 123 geschätzte Vermietungstage) und somit 122 Selbstnutzungstage (= 365 – 243). Daher müssen die Aufwendungen im Verhältnis 243 zu 122 aufgeteilt werden.

4.5 Prognose der Einkünfte

Dem Nachweis der Einkünfteerzielungsabsicht wird ein Prognosezeitraum von 30 Jahren zugrunde gelegt, wenn sich keine Anzeichen für eine Befristung der Nutzung ergeben, z.B. wegen eines bereits beabsichtigten Verkaufs. Der Prognosezeitraum beginnt im Jahr der Herstellung oder Anschaffung der Ferienwohnung. Das gilt auch, wenn bei einem Wechsel von der ausschließlichen Vermietung zur Vermietung und Selbstnutzung die ersten Jahre bereits bestandskräftig veranlagt sind.

Für die Prognose müssen Sie die Einnahmen und Ausgaben 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 Abschreibungsbeträge
–	lineare Abschreibungsbeträge
=	Ergebnis der Überschussprognose

Wertsteigerungen und Veräußerungsgewinne müssen Sie nicht in die Überschussprognose miteinbeziehen, und zwar auch dann nicht, wenn sie im Fall 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 die 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.

Hinweis

Unter diesem Aspekt kann es lohnenswert sein, die frischerworbene Wohnung in der ersten Phase mit hohen Verlusten ausschließlich fremd zu vermieten und erst danach selbst zu nutzen. Dann entfällt die Prognoserechnung zu Beginn, die Werbungskosten zählen in voller Höhe, und beim Wechsel nach einigen Jahren gelingt es leichter, einen Überschuss nachzuweisen. Erst einmal sollte also alles für die Gästevermietung sprechen und die nachfolgende Nutzungsänderung auf unvorhergesehenen privaten oder beruflichen Ereignissen oder Umorientierungen beruhen.

5 Steuerliche Besonderheiten

5.1 Auslandsimmobilien

Bei ausländischen Ferienhäusern erhebt in der Regel nur die ausländische Steuerbehörde das Besteuerungsrecht. 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 Nullergebnis.

Vielfach können Deutsche einen Freibetrag nutzen, so dass die gesamten Einkünfte steuerfrei bleiben. Maßgebend ist nämlich nur die Differenz aus Mieteinnahmen und anfallenden Kosten, die zumeist unter dem Freibetrag bleibt.

In der **deutschen Steuererklärung** wirken sich die Auslandserträge – von wenigen Ausnahmen wie der Schweiz, Spanien oder Finnland abgesehen – lediglich auf die Progression für die übrigen Einkünfte aus, bleiben ansonsten jedoch steuerfrei.

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	100.000 €
Einkommensteuer 2024 (Splitting)	21.744 €
Rechnung für den Progressionsvorbehalt:	
zu versteuerndes Einkommen	100.000 €
steuerfreie Auslandseinkünfte	+ 1.800 €
Summe	101.800 €
fiktive Einkommensteuer	22.394 €
fiktiver Steuersatz (22.394 € / 101.800 € =):	21,99 %
fällige Steuer (100.000 € × 21,99 % =)	21.990 €
Mehrbetrag (21.990 € – 21.744 € =)	246 €

Damit führt der Progressionsvorbehalt zu einer minimalen Steuermehrbelastung von 246 €, was für das Ehepaar mit hoher Progression nur einen Steuersatz von ca. 14 % ausmacht.

Für in EU-Staaten liegende Ferienwohnungen besteht **kein Progressionsvorbehalt**. Daher bleiben die positiven Einkünfte komplett ohne Steuer und müssen auch nicht mehr in die Erklärung aufgenommen werden, erhöhen also auch nicht den persönlichen Steuersatz. 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 (DBA), dass die Einkünfte sowohl in Deutschland als auch bei den dortigen Finanzämtern erfasst werden dürfen und die bezahlte Auslandssteuer im heimischen Steuerbescheid anzurechnen ist. Verluste können dadurch steuerlich im Ansässigkeitsstaat Deutschland berücksichtigt werden. Für Finnland gilt jedoch ab 2018 die Freistellungsmethode.

Hinweis

Das aktuelle DBA mit Spanien stellt klar, dass die Steuerpflicht für Einkünfte aus Immobilien auch solche aus der Veräußerung umfasst. Daher werden seit 2012 abgeschlossene Geschäfte in Deutschland ebenfalls besteuert unter Anwendung der Anrechnungsmethode (d.h., die in Spanien gezahlten Steuern können von der deutschen Steuerlast abgezogen werden). Besitzer von Ferienhäusern – etwa einer Finca auf der Insel Mallorca – können sich also nicht (mehr) über in Deutschland steuerfreie Veräußerungsgewinne freuen.

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. Eine kurzfristige Beherbergung von Feriengästen liegt vor, wenn die Beherbergung weniger als sechs Monate andauert, und unterliegt dem ermäßigten **Umsatzsteuersatz von 7 %** – wie auch die

Selbstnutzung als Eigenverbrauch. Um diese Steuerermäßigung in Anspruch nehmen zu können, darf der Unternehmer keinen hotelartigen Betrieb führen.

Kleinunternehmerregelung bis 31.12.2024

Die **Kleinunternehmerregelung** können Sie als Vermieter nutzen, wenn Ihr Gesamtumsatz im Vorjahr nicht höher als 22.000 € war und im laufenden Jahr nicht mehr als voraussichtlich 50.000 € betragen wird. Dann fällt keine Umsatzsteuer an. Dafür können Sie die bezahlte Vorsteuer aber auch nicht geltend machen. Dies gilt nur noch bis 2024.

Kleinunternehmerregelung ab 01.01.2025

Ab 2025 tritt eine **Reform** der Kleinunternehmerregelung ein. Hiernach sind die Umsätze steuerfrei (ohne Abzug der Vorsteuer), wenn der Vermieter

- im vorangegangenen Kalenderjahr einen Umsatz von 25.000 € nicht überschritten hat und
- im laufenden Kalenderjahr einen Umsatz von 100.000 € nicht überschreitet.

Hinweis

Unternehmer müssen bei Arbeiten rund um Haus und Garten auch bei Ferienimmobilien innerhalb von sechs Monaten eine Rechnung ausstellen. Und der private Auftraggeber hat diese anschließend nach dem Umsatzsteuergesetz zwei Jahre lang aufzubewahren. Die Rechnung inklusive Namen und Anschrift der Firma sowie der ausgewiesenen Umsatzsteuer muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Die **Überlassung von Fremdenzimmern** und Ferienwohnungen an ständig wechselnde Gäste kann bei der **Einkommensteuer als gewerblich eingestuft werden**, wenn Sie sich ähnlich wie ein Hotelier oder Pensionswirt verhalten. Für diese Einstufung reicht es schon, wenn die Wohnungen möbliert sind, Bettwäsche und Geschirr zur Verfügung steht und Sie über Werbemaßnahmen nach zahlender Kundschaft Ausschau halten.

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, die von der Betriebsprüfungsstelle angefordert werden können. Legen Sie dann keine ordnungsgemäße Buchhaltung vor, schätzt die Finanzverwaltung Erlöse und Kosten. Unter Umständen wird dann aus einem eigentlichen Verlustgeschäft ein steuerlich florierender Betrieb. Denn die Einnahmen werden nach amtlichen Richtsätzen hochgerechnet und der Aufwand mangels Belegen kleingehalten. Auf die Erlöse entfällt zusätzlich Umsatzsteuer. Diese kann über tatsächlich angefallene Kosten selten gemindert werden, wenn formal korrekte Rechnungen fehlen.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Januar 2025

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.