

DTV-Reihe: Recht in der Praxis

13. Steuerrecht: Vermietung einer Ferienwohnung oder Ferienhauses – so können Sie Steuern sparen

Wer eine Ferienwohnung oder ein Ferienhaus zur Vermietung an Feriengäste anbietet, kann seine Steuern senken, indem er Werbungskosten abzieht. Problematisch sind jedoch längere Leerstandszeiten. Ist es nicht möglich, die Immobilie ganzjährig und durchgängig an Feriengäste zu vermieten, kann das Finanzamt die so genannte Einkunftserzielungsabsicht des Vermieters in Frage stellen. In diesem Fall kann der Fiskus die Anrechnung von Werbungskosten ablehnen. Als Vermieter sollten Sie daher Folgendes beachten:

I. Abzugsfähigkeit von Werbungskosten bei Einnahmen aus der Vermietung einer Ferienwohnung oder eines Ferienhauses

Ein Vermieter kann seine Ferienwohnung oder sein Ferienhaus – in Eigenregie oder durch Beauftragung eines Dritten – an wechselnde Feriengäste vermieten und in der übrigen Zeit für die Vermietung an Feriengäste bereithalten. Die so erzielten Einnahmen sind selbstverständlich als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 EStG) zu versteuern.

Allerdings ist von diesen Einnahmen die Werbungskosten abzugsfähig. Darunter fallen sämtliche Aufwendungen, die dem Vermieter im Zusammenhang mit der Vermietung entstehen, beispielsweise Abschreibungen auf Gebäude und Einrichtung, Schuldzinsen, Erhaltungsaufwendungen und Nebenkosten, aber auch die Kosten für die Schaltung von Werbeanzeigen.

Voraussetzung hierfür ist:

1. Die Immobilie wird vorübergehend an wechselnde Feriengäste vermietet

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs liegt eine so genannte vorübergehende Beherbergung vor, wenn sie nach Absicht des Vermieters nicht länger als sechs Monate dauern soll.

2. Die Immobilie wird zur dauerhaften Vermietung bereitgehalten

Der Bundesfinanzhof verlangt zudem ein dauerhaftes Bereithalten der Ferienunterkunft zur Vermietung an wechselnde Feriengäste. Das heißt: Der Vermieter muss seine Ferienunterkunft das ganze Jahr über anbieten und alle in Betracht kommenden Interessenten

berücksichtigen. Eine Ausnahme besteht jedoch, wenn der Vermieter seine Immobilie zeitweise selbst nutzen will (dazu zählt auch die kostenlose Überlassung an Angehörige oder Freunde).

3. Die Immobilie muss in Gewinnerzielungsabsicht des Vermieters betrieben werden

Steht eine Ferienimmobilie häufiger im Jahr leer, sind Werbungskosten nur bedingt abzugsfähig. Dies ist der Fall, wenn der Vermieter seine Ferienimmobilie an Feriengäste in Gewinnerzielungsabsicht vermietet. Er beabsichtigt also, mit der Vermietung auch nach Abzug aller Werbungskosten auf Dauer Gewinn zu erzielen. Ist dies aber nicht der Fall, spricht das Finanzamt von „Liebhaberei“ und aus der Steuerersparnis wird nichts.

II. Vermieten mit Gewinnerzielungsabsicht oder als Liebhaberei?

Hier unterscheidet der Bundesfinanzhof zwischen einer

- Vermietung ohne Eigennutzung durch den Vermieter und
- der Vermietung mit Eigennutzung durch den Vermieter.

1. Vermietung ohne Eigennutzung durch den Vermieter

In diesem Fall wird eine Gewinnerzielungsabsicht des Vermieters nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs grundsätzlich vermutet, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass er mit der Vermietung seiner Ferienunterkunft 25 Prozent des ortsüblichen Saisondurchschnitts nicht unterschreitet (ohne dass Vermietungshindernisse z.B. Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten gegeben sind).

Das Finanzamt darf somit dann nicht von „Liebhaberei“ ausgehen, wenn die Ferienwohnung oder das Ferienhaus zu mindestens 75 Prozent der ortsüblichen Vermietungsdauer vermietet ist und der Vermieter aufgrund hoher Werbungskosten über einen längeren Zeitraum keinen Gewinn erzielt. In diesem Fall sind auch die auf die Leerstandszeiten entfallenden Aufwendungen als Werbungskosten abzugsfähig.

Wird die ortsübliche Mindestvermietungsdauer von 25 Prozent nicht erreicht, muss der Vermieter seine Einkommenszielungsabsicht nachweisen. Dafür muss der Vermieter eine Ertragsprognose über 30 Jahre aufstellen und darlegen können, dass mit der Vermietung der Ferienunterkunft innerhalb der nächsten 30 Jahren ein Einnahmeüberschuss erzielt werden kann.

Der Vermieter ist verpflichtet, die „ortsüblichen Vermietungszeiten“ festzustellen. Lassen sich die ortsüblichen Vermietungszeiten nicht feststellen, weil offizielle bzw. repräsentative Belegungszahlen fehlen, bleibt dem Vermieter wie im Falle der Nichterreichung der ortsüblichen Mindestmietdauer der Weg über eine Ertragsprognose für die nächsten 30 Jahre.

(Bundesfinanzhof, Urteil vom 24. August 2006, Az: IX R 15/06; Urteil vom 26. Oktober 2004, Az: IX R 57/02)

2. Vermietung mit Eigennutzung durch den Vermieter

Nutzt der Vermieter seine Ferienimmobilie zeitweise selbst (hierzu zählt auch die kostenlose Überlassung an Angehörige und Freunde), so wird das Finanzamt die entstandenen Aufwendungen entsprechend dem zeitlichen Verhältnis von Selbstnutzung und Fremdvermietung aufteilen. Darüber hinaus prüft es die Gewinnerzielungsabsicht des Vermieters per Ertragsprognose.

Kommt diese Ertragsprognose für die nächsten 30 Jahre zu einem positiven Ergebnis, können die auf den Vermietungszeitraum entfallenden Kosten als Werbungskosten abgesetzt werden.

Kommt die Ertragsprognose für die nächsten 30 Jahre jedoch zu einem negativen Ergebnis, können die anfallenden Aufwendungen wegen „Liebhaberei“ als Werbungskosten bei der Steuererklärung nicht abgezogen werden. Gleichzeitig folgt daraus aber auch, dass das Finanzamt die Vermietung insgesamt als „Liebhaberei“ anerkennen muss. Das bedeutet, dass der Vermieter keinerlei Steuern auf die Mieteinnahmen zu zahlen hat, soweit er keinen Gewinnüberschuss durch die Vermietung seiner Ferienimmobilie erzielt.

III. Gewerbe- und Umsatzsteuerpflicht

Neben der Einkommenssteuerpflicht aus „Vermietung und Verpachtung“ einer Ferienunterkunft kann der Vermieter eines Ferienhauses oder einer Ferienwohnung zusätzlich zur Zahlung von Gewerbesteuer und Umsatzsteuer verpflichtet sein. Beide Steuerarten fallen jedoch erst an, wenn die gesetzlichen Freibeträge überschritten werden.

Bitte beachten Sie:

Für den Vermieter einer Ferienunterkunft besteht eine Gewerbesteuerpflicht, wenn er jährlich mehr als 24.500 Euro Gewinn (nicht Einnahmen) macht!

Eine Umsatzsteuer fällt erst an, wenn die Einnahmen (!) des Vermieters 17.500 Euro im Jahr überschreiten!

IV. Exkurs: Eigentumswohnungen dürfen an Feriengäste vermietet werden

Eine Eigentumswohnung darf an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Zumindest in Erholungsgebieten wird eine Wohnung dadurch nicht zweckentfremdet. Das Landgericht Karlsruhe entschied (Az: 11 S 56/08), dass sie auch noch nicht gewerblich genutzt wird, solange ein Vermieter nur eine oder zwei Wohnungen an Feriengäste vermietet. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die kurzfristige Vermietung an Feriengäste die übrigen Bewohner der Anlage mehr beeinträchtigt als eine ganzjährige Wohnungsnutzung. Feriengäste verhielten sich nicht weniger rücksichtsvoll als Dauermieter.

Will die Eigentümergemeinschaft hierüber Streit vermeiden, sollte sie in der Gemeinschaftsordnung klar regeln, wie die Wohnungen einer Wohnungseigentumsanlage genutzt werden dürfen. Laut Gericht steht es der Eigentümergemeinschaft frei, kurzfristige Vermietungen an wechselnde Feriengäste durch eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung auszuschließen.

Im zu entscheidenden Fall war nach der Gemeinschaftsordnung eine gewerbliche Nutzung der Eigentumswohnung unzulässig. Nach Ansicht des Gerichts liegt jedoch noch keine gewerbliche Nutzung vor, wenn der Vermieter auf einer Internetseite um Feriengäste wirbt, die vermietete Wohnung beim Wechsel von Gästen reinigt und Bettwäsche zur Verfügung stellt. Für einen Gewerbebetrieb müsse der Vermieter mehrerer Wohnungen eine unternehmerische Organisation aufbauen.

Stand: Oktober 2009