



WIEBKE NÖRING
STEUERBERATERIN

Seelhorststr. 61
30175 Hannover
Fon 0511-1322910
www.steuernhannover.de

Merkblatt

Besteuerung von Ferienimmobilien

Inhalt

- | | |
|--|--|
| <p>1 Allgemeines</p> <p>2 Grundsätze der Besteuerung von Grundbesitz</p> <p>2.1 Die Einkommensteuererklärung</p> <p>2.2 Besondere Aufbewahrungspflichten</p> <p>2.3 Die Grunderwerbsteuer</p> <p>2.4 Auswirkungen von Erbschaft und Schenkung</p> <p>3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</p> | <p>4 Steuerliche Grundsätze zu Ferienwohnung und -haus</p> <p>4.1 Ausgangslage</p> <p>4.2 Prüfung auf Liebhaberei</p> <p>4.3 Nachweis der Vermietungsabsicht ohne Eigennutzung</p> <p>4.4 Regeln bei gemischter Belegung</p> <p>4.5 Prognose der Einkünfte</p> <p>5 Steuerliche Besonderheiten</p> <p>5.1 Auslandsimmobilien</p> <p>5.2 Unternehmerische Aspekte</p> |
|--|--|

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 so einiges zu beachten - insbesondere bei Auslandsimmobilien. Dabei gelten für Ferienwohnungen und -häuser 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 bei Fremd- und auch bei Eigenbelegung.

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

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 ein komplettes Kalenderjahr ermittelt. Dabei ist das Finanzamt nicht an seine Beurteilung im Vorjahr gebunden. Die Beamten können theoretisch Werbungskosten zu den Mieteinkünften einmal 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

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. Das gilt auch für Kapitaleinkünfte.

Nach Abzug von Sonderausgaben und außergewöhnlichen Belastungen ergibt sich dann das zu versteuernde Einkommen. Hierauf wird der Grund- oder Splittingtarif angewendet, wobei Beträge bis 8.004 € (bei Verheirateten bis 16.007 €) steuerfrei bleiben. Anschließend greift die Einkommensteuer.

Vermieter müssen eine Steuererklärung abgeben, wenn der Gesamtbetrag ihrer Einkünfte über 8.004 € liegt. Bei zusammen veranlagten Ehegatten verdoppelt sich der vorgenannte Betrag. Rund um die Immobilie muss gegebenenfalls eine Reihe von Steuerformularen ausgefüllt werden:

- Für jedes vermietete (Ferien-)Objekt ist eine **Anlage V** einzureichen, die auch für Beteiligungserträge einer Grundstücksgemeinschaft gilt. Ehepaare können eine gemeinsame Immobilie auf einem Formular abhandeln.
- 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 ermittelt und auf die einzelnen Beteiligten verteilt werden. Diese Quote gehört dann ins eigene Steuerformular. Gleiches gilt, wenn ein Gemeinschaftler 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 diese dennoch aufheben. Streicht das Finanzamt Aufwendungen, gelingt der Ansatz mittels Einspruch nämlich besser, wenn Sie die Quittungen 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.

Seit August 2004 sind neue Aufbewahrungspflichten zu 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 €. Die neuen Pflichten beziehen sich auf Bauleistungen und betreffen Architekten, Vermieter von Containern, Reinigungsfirmen und auch Gärtner.

Seit 2010 sind außerdem neue Aufbewahrungspflichten für private Hausbesitzer mit **hohen Überschusseinkünften** in Kraft getreten. 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 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 einen einheitlichen Vorgang in Grundstückskauf und Errichtung: Wer vom Bauträger Grund und Boden 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 Erbschaftsteuer an: Der **steuerliche Wert der Immobilie** wird nach dem Verkehrswert des Grundstücks angesetzt. Die Verfahren 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 ein Verschonungsabschlag von 10 % gewährt.

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. Sie unterliegen nicht der Gewerbesteuer, es besteht keine Buchführungspflicht, und ein Verkaufserlös ist nach zehn Jahren steuerfrei.

Bei hotelmäßig eingerichteten Ferienwohnungen kann es aber Ausnahmen geben: Dann liegen 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, und Verluste sind nicht absetzbar (vgl. 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)
<hr/>
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (positiv oder negativ)

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 (AfA), Schuldzinsen, Grundsteuer, Reparaturkosten oder umgelegte Kosten an.

4 Steuerliche Grundsätze zu Ferienwohnung und -haus

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, ist auch bei ausschließlicher Fremdvermietung eine Überschussprognose zu 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.

Tipp

Haushaltsnahe Dienstleistungen können Sie auch dann absetzen, wenn Sie den Handwerker an Ihren Zweit- oder Ferienwohnungen innerhalb der EU sowie in Norwegen, Island oder Liechtenstein arbeiten lassen.

- Bei **Selbstnutzung und Vermietung** prüft das Finanzamt, ob Liebhaberei vorliegt. Sie müssen für den Zeitraum von 30 Jahren eine Überschussprognose machen (siehe Punkt 3). Auf Leerstandszeiten entfallende Aufwendungen sind nach dem zeitlichen Verhältnis der Selbstnutzung zur Vermietung aufzuteilen.
- 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 der AfA auf den Kaufpreis auch Abschreibungen auf das Mobiliar geltend machen.

Bei einer zu geringen Anzahl an Vermietungstagen müssen Sie Ihre **Vermietungsabsicht** durch entsprechende Maßnahmen dem Fiskus nachweisen. Dies kann beispielsweise durch die Dokumentation gesteigerter Werbemaßnahmen gelingen.

4.2 Prüfung auf Liebhaberei

Selbst bei beständigen Verlusten mit **vermieteten Ferienwohnungen** müssen Finanzbeamte grundsätzlich davon ausgehen, dass die Eigentümer schwarze Zahlen erwirtschaften wollen. Das Thema **Liebhaberei** ist selbst bei üppigen roten Zahlen tabu, 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 für negative ausländische Mieteinkünfte.

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

Immobilienbesitzer müssen plausibel machen, das Feriendomizil ausschließlich an wechselnde Feriengäste zu vermieten und die Eigennutzung auszuschließen. 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 der Fiskus von Liebhaberei aus. Folge: Die Ferienimmobilie spielt steuerlich keine Rolle mehr, Vermieter bleiben auf ihren roten Zahlen sitzen.

Tipp

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 - nicht um mehr als 25 % 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, AfA 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 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 regelmäßig 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 die 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 leerstand.

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 den 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.
- Die Nur-Vermietung ist auf Dauer angelegt.
- Gelegentliche Kurzaufenthalte in der Ferienwohnung dienen vollständig Arbeitsmaßnahmen. Mehr tägige Aufenthalte dürfen nur während der norma-

len Arbeitszeit erfolgen, hier sind insbesondere während der Saison erhöhte Nachweise für Reparaturen oder Grundreinigung notwendig. Insbesondere bei mehrtägigen Aufenthalten während der Saison reicht allein die Behauptung, der Aufenthalt würde für Reparaturen, Grundreinigung und Ähnliches genutzt, 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 -, wobei die regional unterschiedlichen Reisezeiten der Hoch- und Nebensaison zu beachten sind.

Hinweis

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

4.4 Regeln bei gemischter Belegung

Ihr oberstes Ziel ist es vermutlich gerade nicht, das in schönen Gegenden 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 selbstgenutzt 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 Werbungskosten als abzugsfähig herausgefiltert (z.B. Reinigungskosten, Entgelte für die Aufnahme ins Gastgeberverzeichnis und Anzeigen). Der verbleibende Aufwand zählt nun im Verhältnis der ermittelten Nutzungstage.
- 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 zu 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
 - für Wartungsarbeiten,
 - zur Schlüsselübergabe an Feriengäste,
 - für die Reinigung bei Mieterwechsel,
 - zur allgemeinen Kontrolle,
 - zur Beseitigung von Schäden, die die Mieter verursacht haben,
 - zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie
 - zur Teilnahme an Eigentümersammlungen.

Beispiel

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 \times 120 Vermietungstage / 190 Nutzungstage).

Insgesamt sind die Aufwendungen, die sowohl durch die Vermietung als auch durch die Selbstnutzung veranlasst sind, im Verhältnis von 230 Vermietungs- zu 135 Selbstnutzungstagen aufzuteilen.

Beispiel 2

Wie Beispiel 1, aber der Umfang der Selbstnutzung ist nicht festzustellen. Von den 365 Tagen des Jahres sind zunächst 120 Vermietungstage abzuziehen. Die verbleibenden 245 Leerstandstage entfallen zu je 50 % auf die Vermietung und die Selbstnutzung.

Es ergeben sich insgesamt 243 Vermietungstage (120 tatsächliche und 123 geschätzte Vermietungstage) zu 122 Selbstnutzungstagen.

4.5 Prognose der Einkünfte

Dem Nachweis der Einkünfteerzielungsabsicht wird ein Prognosezeitraum von dreißig Jahren zugrunde gelegt, wenn sich keine Anzeichen für eine Befristung der Nutzung ergeben, beispielsweise 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 AfA-Beträge
- lineare AfA-Beträge

Ergebnis der Überschussprognose

Wertsteigerungen und Veräußerungsgewinne müssen Sie nicht in die Überschussprognose mit einbeziehen, und zwar auch dann nicht, wenn sie im Falle 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.

Tipp

Unter diesem Aspekt kann es lohnenswert sein, die frisch erworbene Wohnung in der ersten Phase mit hohen Anfangsverlusten 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 hält in der Regel nur der **dortige Fiskus** die Hand auf. 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 Null-Ergebnis.

Vielfach können Deutsche einen Freibetrag - wie etwa in Österreich von 2.000 € und in England von umgerechnet rund 7.000 € - nutzen, so dass die gesamten Einkünfte steuerfrei bleiben. Maßgebend ist nämlich nur die Differenz aus Mieteinnahmen und anfallenden Kosten, die zumeist unter dem Freibetrag bleiben.

In der **heimischen 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 2011	100.000 €
Einkommensteuer (Splitting)	25.694 €
Rechnung für den Progressionsvorbehalt	
zu versteuerndes Einkommen	100.000 €
Steuerfreie Auslandseinkünfte	1.800 €
Summe	101.800 €
fiktive Einkommensteuer	26.430 €
ergibt einen fiktiven Steuersatz von	
(26.430 € im Verhältnis zu 101.800 €)	25,963 %
fällige Steuer (25,963 % von 100.000 €)	25.963 €
Mehrbetrag (25.963 € statt 25.694 €)	269 €

Damit führt der Progressionsvorbehalt zu einer minimalen Steuer Mehrbelastung von 269 €, was für das Ehepaar mit hoher Progression nur einen Steuersatz von 14 % ausmacht.

2008 ist der **Progressionsvorbehalt** entfallen, sofern die Ferienwohnung in einem anderen EU-Staat liegt. Insoweit bleiben die positiven Einkünfte komplett ohne Steuer und müssen auch nicht mehr in die Erklärung aufgenommen werden. 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 von beiden Finanzämtern erfasst werden dürfen und die bezahlte Auslandssteuer im heimischen Steuerbescheid anzurechnen ist. Hier hat sich eine erfreuliche Entwicklung ergeben: Verluste zählen nämlich durch eine aktuelle Gesetzesänderung wie das Minus aus der Mietimmobilie in Deutschland. Dieses Privileg besteht aber nicht für Drittländer.

Hinweis

Besitzer von Ferienhäusern - etwa einer Finca auf Mallorca - konnten sich bislang über in Deutschland steuerfreie Verkaufsgewinne freuen. Doch das DBA mit Spanien wurde jetzt geändert: In der Neufassung ist klargestellt, dass die Steuerpflicht für Einkünfte aus Immobilien auch solche aus der Veräußerung umfasst. Das Abkommen kommt seit 2012 zur Abwendung - seither abgeschlossene Geschäfte kommen nicht mehr ohne Spekulationsteuer davon.

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. Die kurzfristige Beherbergung von Feriengästen unterliegt seit 2010 dem ermäßigten **Umsatzsteuersatz von 7 %** - wie auch die Selbstnutzung als Eigenverbrauch. Um diese Steuerermäßigung in Anspruch nehmen zu können, muss der Unternehmer gar keinen hotelartigen Betrieb führen.

Die **Kleinunternehmerregelung** können Sie als Vermieter nutzen, wenn Ihr Gesamtumsatz im Vorjahr nicht höher als 17.500 € 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.

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, und die Betriebsprüfung kann vorstellig werden. Legen Sie dann keine ordnungsgemäße Buchhaltung vor, schätzen die Finanzbeamten Ihre Erlöse und Kosten. Da wird aus einem Verlustgeschäft schnell ein steuerlich florierender Betrieb. Denn die Einnahmen werden nach amtlichen Richtsätzen hochgerechnet, und der Aufwand mangels Belegen kleingehalten. Auf die Erlöse kommt dann noch die Umsatzsteuer. Diese kann über tatsächlich angefallene Kosten selten gemindert werden, da formal korrekte Rechnungen fehlen.

Ihr Steuerberater steht Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Januar 2012

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.