

Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Inland

- Vermietung und Eigennutzung steuerlich optimieren
- Von zeitweisem Leerstand und Verlusten profitieren
- Abziehbare Werbungskosten von A – Z

22. Auflage



Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Inland

Akademische Arbeitsgemeinschaft | Mannheim

© 2018 by Akademische Arbeitsgemeinschaft

Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
Telefax 0621/8626263
www.akademische.de

22., überarbeitete Auflage
Stand: 2018

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig.
Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Redaktion: Ulrich Schneider-Fresenius

Verlagsleitung: Hubert Haarmann

Layout: futurweiss, Wiesbaden

Umschlaggrafik: © Ralf Gosch – Fotolia.com

Druck: Williams Lea & Tag GmbH, München

ISBN 978-3-86817-873-9

Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser

wer träumt nicht von der Wohnung oder dem Haus in einem Ferienparadies? Die Motive für ihren Erwerb sind höchst unterschiedlich: Ein solches Objekt kann als Geldanlage oder späterer Altersruhesitz dienen, oder einfach nur dazu, an einem schönen Platz preiswert Urlaub zu machen. Aber bedenken Sie: Die **Art der Nutzung** entscheidet darüber, ob Ihre Ferienwohnung vom Finanzamt gefördert wird oder nicht.

Wer die Wohnung **ausschließlich selbst nutzt**, hat nur einen einzigen steuerlichen Vorteil: Er kann den Abzugsbetrag für **haushaltsnahe Hilfen** nutzen. Mehr dazu lesen Sie im Kapitel »Haushaltsnahe Hilfen und Handwerkerleistungen«.

Wer dagegen **ausschließlich oder zeitweise** an andere Urlauber **vermietet**, kann damit nicht nur Geld verdienen, sondern kann auch Steuern sparen. Mehr dazu lesen Sie in dem Kapitel »Die ausschließlich vermietete Ferienwohnung«.

Viele Eigentümer nutzen ihre Ferienwohnung gemischt, das heißt, sie vermieten zeitweise und nutzen die Immobilie zeitweise selbst. Wenn die Zeit, in der die **Wohnung leer steht**, zur Vermietung gerechnet wird, können Sie in beträchtlichem Umfang Steuern sparen. Aber auch wenn die Selbstnutzung im Vordergrund steht, gibt es für Ihre Ferienwohnung Geld vom Finanzamt, wenn Sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Weitere Einzelheiten zur gemischt genutzten Ferienwohnung erfahren Sie in dem Kapitel »Die gemischt genutzte Ferienwohnung«.

Soweit Sie Ihre Ferienwohnung vermieten, gibt es zwei **Sonderprobleme**, die bei der Vermietung einer »normalen« Wohnung nur selten auftreten:

- Während bei einer Dauervermietung an fremde Dritte zu Wohnzwecken grundsätzlich immer nur Einkünfte aus Vermietung erzielt werden, können bei der Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste in bestimmten Fällen auch Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen. Weitere Einzelheiten hierzu finden Sie in dem Kapitel »Ausnahme: Sie erzielen gewerbliche Einkünfte«.
- Die zweite Besonderheit betrifft diejenigen Steuerpflichtigen, die ihre Ferienwohnung
 - nur an Feriengäste vermieten, oder
 - an Feriengäste vermieten und auch selbst nutzen wollenund für einen längeren Zeitraum **Verluste** erzielen. Steuerlich werden solche Verluste nämlich nur dann endgültig anerkannt, wenn Sie auf Dauer einen Überschuss der Mieteinnahmen über die Werbungskosten erzielen (Einkunftserzielungsabsicht). Ansonsten geht das Finanzamt von steuerlicher »**Liebhaberei**« aus. Konsequenz: Ihre Verluste sind dann nicht abziehbar. Aber auch in diesem Punkt lassen wir Sie nicht alleine: Wir sagen Ihnen in dem Kapitel »Wie Sie bei Verlusten »Liebhaberei« vermeiden«, wie Sie dem Finanzamt Ihre **Einkunftserzielungsabsicht** vorrechnen.

Apropos: Wenn wir im Folgenden immer nur von Ferienwohnungen sprechen, dann verstehen wir darunter die verschiedensten Arten von Immobilien, also zum Beispiel auch Ferienhäuser, Wochenendhäuser und -wohnungen. Alle diese Formen der Zweitwohnungen werden steuerlich gleich behandelt.

Mit den besten Grüßen

Ihre »Steuertipps«-Redaktion

Inhaltsverzeichnis

1	DIE AUSSCHLIESSLICH VERMIETETE FERIENWOHNUNG	9
1.1	Einkunftserzielungsabsicht – der Schlüssel zum vollen Werbungskostenabzug	9
1.1.1	Wann Sie auf jeden Fall ausschließlich vermieten	10
1.1.2	Wann Sie die ausschließliche Vermietung nachweisen müssen	12
1.2	Zu selten vermietet: Es »droht« die Überschussprognose	13
1.2.1	Maßstab ist die ortsübliche Vermietungszeit	13
1.2.2	So bestimmen Sie die ortsübliche Vermietungszeit	15
1.2.3	Wer muss die ortsübliche Vermietungszeit nachweisen?	15
1.3	Bei ausschließlicher Vermietung: alle Werbungskosten abziehbar	16
1.4	Meist erzielen Sie Vermietungseinkünfte	18
1.5	Ausnahme: Sie erzielen gewerbliche Einkünfte	18
1.5.1	In diesen Fällen vermieten Sie auf jeden Fall gewerblich	19
1.5.2	Wann darüber hinaus gewerbliche Vermietung vorliegt	20
1.5.3	Keine gewerbliche Vermietung bei Standardleistungen	22
1.5.4	Welche Konsequenzen hat die Einstufung als Gewerbebetrieb?	22
2	DIE GEMISCHT GENUTZTE FERIENWOHNUNG	23
2.1	Wie wird die Leerstandszeit konkret aufgeteilt?	24
2.1.1	Bei Vermietung über einen Vermittler	24
2.1.2	Bei Vermietung in Eigenregie	24
2.1.3	Wenn Sie die Zeiten der Selbstnutzung nicht nachweisen	25
2.1.4	Wenn Sie in der Ferienwohnung übernachten	26
2.2	Wann die Leerstandszeit zur Vermietung gerechnet wird	27
2.3	Mieteinnahmen und Werbungskosten	30
3	WIE SIE BEI VERLUSTEN »LIEBHABEREI« VERMEIDEN	33
3.1	Warum das bei Ferienwohnungen besonders schwierig ist	33
3.2	Bei gemischter Nutzung ist der Verlustabzug gefährdet	37
3.3	Das Finanzamt verlangt eine Überschussprognose	38
3.4	So funktioniert die Überschussprognose	40

4	WIE SIE IHRE FERIEWOHNUNG ABSCHREIBEN	47
4.1	So schreiben Sie Anschaffungs-/Herstellungskosten ab	47
4.1.1	Sie vermieten Ihre Ferienwohnung privat	48
4.1.2	Ihre Ferienwohnung gehört zum Betriebsvermögen	48
4.2	So schreiben Sie die Wohnungseinrichtung ab	49
4.2.1	Grundsatz: Lineare Abschreibung über mehrere Jahre	49
4.2.2	Geringwertige Gegenstände sind sofort abschreibbar	51
4.2.3	Abschreibung im Jahr von Kauf/Verkauf	52
5	DAS WICHTIGSTE ZU DEN WERBUNGSKOSTEN	55
5.1	Anschaffungs-/Herstellungskosten	55
5.2	Bausparvertrag	56
5.3	Damnum	56
5.4	Erhaltungsaufwand	59
5.5	Erschließungs- und Anschlusskosten	63
5.6	Finanzierungskosten (Geldbeschaffungskosten)	63
5.7	Grundbuchgebühren	65
5.8	Heizungsanlage	65
5.9	Herstellungsaufwand (Herstellungskosten)	67
5.10	Schuldzinsen	69
6	VERKAUF DER FERIEWOHNUNG	71
6.1	Die selbst genutzte oder privat vermietete Ferienwohnung	71
6.1.1	Verkäufe innerhalb von zehn Jahren sind steuerpflichtig	71
6.1.2	So hoch ist Ihr Veräußerungsgewinn	73
6.1.3	So berücksichtigen Sie Ihren Veräußerungsverlust	75
6.2	Die gewerblich genutzte Ferienwohnung	77
6.2.1	Freibetrag bei Verkauf (Betriebsaufgabe)	78
6.2.2	Ermäßigter Steuersatz bei Verkauf	79
7	SONSTIGE STEUERN BEI EINER FERIEWOHNUNG	81
7.1	Zweitwohnungssteuer	81
7.2	Umsatzsteuer	85
7.2.1	Selbstnutzung und Dauervermietung sind steuerfrei	85
7.2.2	Sie lassen Ihr Ferienhaus durch einen Unternehmer vermieten	89
7.2.3	Bei geänderter Gebäudenutzung ist Vorsteuer gefährdet	90

8	HAUSHALTSNAHE HILFEN UND HANDWERKERLEISTUNGEN	95
8.1	Die Voraussetzungen	98
8.1.1	Nur bestimmte Tätigkeiten sind begünstigt	99
8.1.2	Die Hilfe muss in Ihrem Haushalt erfolgen	108
8.1.3	Werbungskosten, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen werden nicht gefördert	112
8.1.4	Hohe Anforderungen an die Belege	115
8.1.5	Die Höchstbeträge gelten haushaltsbezogen	119
8.2	Die begünstigten Aufwendungen	121
8.2.1	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Privathaushalt	121
8.2.2	Minijob im Privathaushalt	123
8.2.3	Versicherungsleistungen und Schadenersatz müssen Sie anrechnen	124
9	ANHANG	127
9.1	Anlage 1: Ferienwohnungen, Überschusserzielungsabsicht	127
9.1.1	Ausschließliche Vermietung	127
9.1.2	Zeitweise Vermietung und zeitweise Selbstnutzung	130
9.1.3	Anwendungsregelungen	134
9.2	Anlage 2: BMF-Schreiben zur Einkunftserzielung bei Vermietung	134
9.2.1	Auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit	135
9.2.2	Gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechende Beweisanzeichen	136
9.2.3	Unbebaute Grundstücke	146
9.2.4	Personengesellschaften und -gemeinschaften	146
9.2.5	Ermittlung des Totalüberschusses (Überschussprognose)	147
9.2.6	Anwendungsregelung	155
	INDEX	157

1 Die ausschließlich vermietete Ferienwohnung

1.1 Einkunftserzielungsabsicht – der Schlüssel zum vollen Werbungskostenabzug

Eine Ferienwohnung steht naturgemäß mehrere Wochen oder Monate im Jahr leer. Mieteinnahmen gehen in dieser Zeit nicht ein, die Aufwendungen für die Wohnung laufen aber weiter. Deshalb werden für die Anerkennung aller Werbungskosten hohe Anforderungen gestellt. Nutzen Sie die Ferienwohnung auch selbst, müssen Sie die Werbungskosten aufteilen.

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieten und in der übrigen Zeit hierfür dauerhaft bereithalten, geht die Finanzverwaltung grundsätzlich davon aus, dass Sie mit der Vermietung einen Überschuss erzielen wollen (BMF-Schreiben vom 8. 10. 2004, BStBl. 2004 I S. 933; → **Anlage 2**). Das gilt unabhängig davon, ob Sie Ihre Ferienwohnung in Eigenregie oder mithilfe eines Vermittlers vermieten. Sie müssen dem Finanzamt nur plausibel machen, dass einer der im BMF-Schreiben vom 8. 10. 2004 genannten vier Fälle, die wir zwei Absätze weiter unten darstellen, auf Sie zutrifft.

Erkennt das Finanzamt die **ausschließliche Vermietung** an, können Sie von Ihren Mieteinnahmen **alle Aufwendungen** als Werbungskosten abziehen, die mit Ihrer Ferienwohnung zusammenhängen (Schuldzinsen, Reparaturkosten, Abschreibungen usw.). Das bedeutet: Sie können Ihre Werbungskosten nicht nur anteilig für die Zeit der Vermietung, sondern in voller Höhe geltend machen. Auch für die Zeiten, in denen gar **keine Mieteinnahmen** fließen, ist ein Werbungskostenabzug möglich.

1.1.1 Wann Sie auf jeden Fall ausschließlich vermieten

In den folgenden vier Fällen unterstellt das BMF-Schreiben vom 8.10.2004 eine ausschließliche Vermietung Ihrer Ferienwohnung und damit **Einkunftserzielungsabsicht**:

- Sie haben die Entscheidung über die Vermietung Ihrer Ferienwohnung einem Vermittler übertragen (z. B. überregionaler Reiseveranstalter, Kurverwaltung, Appartementverwaltung) und eine **Selbstnutzung** für das ganze Jahr **vertraglich ausgeschlossen**.
- Ihre Ferienwohnung befindet sich in Ihrem ansonsten **selbst genutzten Zwei- oder Mehrfamilienhaus** oder in **unmittelbarer Nähe** zur eigenen selbst genutzten Immobilie. Voraussetzung in beiden Fällen: Ihre selbst genutzte Wohnung ist groß genug für Ihre Wohnbedürfnisse und bietet die Möglichkeit zur Unterbringung von Gästen.

Von unmittelbarer Nähe geht das Finanzamt aus, wenn sich die Hauptwohnung und die Ferienwohnung in derselben Stadt bzw. Gemeinde befinden (Verfügung der OFD Niedersachsen vom 18.6.2010, Az. S 2254–52–St 233/St 234; → **Anlage 1**).

- Sie haben am Ferienort **zwei oder mehr Ferienwohnungen** und nutzen nur eine selbst.

Davon geht die Finanzverwaltung aus, wenn beispielsweise Ausstattung und Größe einer der Ferienwohnungen auf Ihre besonderen Bedürfnisse zugeschnitten ist. Die Leerstandszeiten der anderen Ferienwohnung(en) werden in diesem Fall als Vermietungszeiten anerkannt (Verfügung der OFD Niedersachsen vom 18.6.2010, Az. S 2254–52–St 233/St 234).

- Die Dauer der Vermietung der Ferienwohnung entspricht der **am Ferienort üblichen Anzahl der Vermietungstage**.

2 Die gemischt genutzte Ferienwohnung

Nicht jeder möchte eine Ferienwohnung nur an Gäste vermieten. Oft ist es gewünscht, auch selbst ein paar Urlaubstage dort zu verbringen. Damit wird allerdings die steuerliche Behandlung von Einnahmen und Aufwendungen etwas komplizierter. Eine Eigennutzung gehört steuerlich in den Bereich der privaten Lebensführung. Alle damit verbundenen Aufwendungen müssen also bei der Ermittlung der Einkünfte aus der Vermietung herausgerechnet werden.

Das kann für Sie vorteilhaft sein, wenn wegen einer Unterschreitung der ortsüblichen Vermietungszeiten in jedem Fall eine **Überschussprognose** erstellt werden muss. Durch eine teilweise Selbstnutzung werden auch die Werbungskosten nur anteilig in die Überschussprognose aufgenommen und es kann leichter ein steuerlicher Totalüberschuss erreicht werden.

Wird eine Ferienwohnung gemischt genutzt, verlangt das Finanzamt in der Regel eine Überschussprognose zum Nachweis der Einkunftszielungsabsicht. Bisher hat der Bundesfinanzhof immer eine Überschussprognose verlangt, wenn eine Eigennutzung der Ferienwohnung möglich war. Diese strikte Auslegung hat der Bundesfinanzhof trotz teilweise anderer Ansicht bei den Finanzgerichten beibehalten. 2013 hat der BFH in zwei Revisionsverfahren die Notwendigkeit einer Überschussprognose bestätigt, wenn eine Eigennutzung der Ferienwohnung nicht ausgeschlossen war (BFH-Urteil vom 16. 4. 2013, IX R 26/11, BStBl. 2013 II S. 613; BFH-Urteil vom 16.4.2013, IX R 22/12, BFH/NV 2013 S. 1552).

2.1 Wie wird die Leerstandszeit konkret aufgeteilt?

2.1.1 Bei Vermietung über einen Vermittler

Ist der Vertrag mit dem Vermittler (z. B. überregionaler Reiseveranstalter, Kurverwaltung, Appartementverwaltung) so abgeschlossen, dass Ihre Selbstnutzung der Ferienwohnung auf eine bestimmte Zeit beschränkt ist, wird der **Leerstand** in der übrigen Zeit in voller Höhe der beabsichtigten **Vermietung zugerechnet**. Nur die vertraglich der Selbstnutzung vorbehaltene Zeit wird nicht zur Vermietung gezählt.



Beispiel: Gemäß Vermittlungsvertrag darf das Ehepaar Müller seine Ferienwohnung nur im Oktober selbst nutzen. Der Vermittler hat im Jahr die Wohnung drei Monate lang vermieten können. Der achtmonatige Leerstand wird der Vermietung zugerechnet, sodass 11/12 der im ganzen Jahr angefallenen Werbungskosten absetzbar sind. Das gilt auch dann, wenn die Müllers im Oktober die Wohnung gar nicht selbst bewohnt haben. Ohne die einmonatige Selbstnutzungsklausel würden die kompletten Werbungskosten steuerlich anerkannt.

Gelingt Ihnen der Nachweis Ihrer Einkunftserzielungsabsicht nicht, können Sie entweder den Vertrag mit dem Vermittler so ändern, dass eine Selbstnutzung jederzeit möglich ist. Oder Sie können künftig in Eigenregie vermieten. Auf diese Weise werden Ihre Werbungskosten geringer und Sie erreichen eher einen Totalüberschuss.

2.1.2 Bei Vermietung in Eigenregie

Können Sie den Umfang der Vermietung Ihrer Ferienwohnung selbst bestimmen und diese auch jederzeit selbst nutzen, werden die **Leerstandszeiten** im Verhältnis der tatsächlichen Selbstnutzung zur tatsächlichen Vermietung **aufgeteilt**.

3 Wie Sie bei Verlusten »Liebhaberei« vermeiden

3.1 Warum das bei Ferienwohnungen besonders schwierig ist

Steuervorteile bietet der Erwerb einer Ferienwohnung immer dann, wenn daraus Einkünfte erzielt werden und insbesondere in den Anfangsjahren die anzuerkennenden Werbungskosten (Betriebsausgaben) die Mieteinnahmen beträchtlich übersteigen. Der dann entstehende Verlust aus Vermietung (in Ausnahmefällen auch aus Gewerbebetrieb) kann mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden. Das funktioniert genau wie bei einer »normalen« Vermietung.

Insbesondere bei der Vermietung von Ferienwohnungen gibt es ein **zusätzliches Problem**: Ferienwohnungen haben den Nachteil, dass sich daraus nicht während des ganzen Jahres laufend Mieteinnahmen erzielen lassen. Ihre steuerlichen **Verluste** sind meist **höher** und Ihre **Verlustphase** dauert meist **länger** als bei einer »normalen« Vermietung. Deshalb will Ihr Finanzamt die Verluste möglicherweise nicht anerkennen. Damit würde die von Ihnen gewünschte Steuerersparnis ausbleiben.

Grundsätzlich gilt: Ihre Verluste werden im Einkommensteuerrecht nur anerkannt, wenn Sie auf lange Sicht einen nachhaltigen Überschuss Ihrer Mieteinnahmen über die Werbungskosten erwarten. Ansonsten kann das Finanzamt annehmen, dass die Aufwendungen in Zusammenhang mit Ihrer Ferienwohnung nicht durch das Streben nach Einnahmen, sondern durch persönliche Motive veranlasst sind.

Ihr Finanzamt wird Ihnen **fehlende »Einkunftserzielungsabsicht«** unterstellen. Das bedeutet: Ihre Betätigung beruht nicht auf wirtschaftlichem (also auf die Erzielung von Erträgen gerichtetem) Verhalten, sondern auf privater Neigung. Es wird dann als sogenannte **»Liebhaberei«** gewertet und steuerlich nicht berücksichtigt. Konsequenz: Wer aus Liebhaberei eine Ferienwohnung erwirbt, hat steuerlich **weder Mieteinnahmen** (selbst wenn Sie tatsächlich welche erhalten) **noch Werbungskosten**.

== Hohe Verluste allein sprechen nicht für Liebhaberei

Wenn Sie ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieten und in der übrigen Zeit die Wohnung dafür bereithalten, muss Ihre Einkunftserzielungsabsicht nicht allein wegen hoher Werbungskostenüberschüsse geprüft werden (BFH-Urteil vom 29. 8. 2007, IX R 48/06, BFH/NV 2008 S. 34; BFH-Urteil vom 24. 8. 2006, IX R 15/06, BStBl. 2007 II S. 256).

In dem am 24. 8. 2006 entschiedenen Fall vermietete ein Ehepaar seit 1986 sein Urlaubsdomizil ausschließlich an wechselnde Feriengäste und hielt diese Immobilie in der übrigen Zeit für die Vermietung bereit. In den Jahren 1999 und 2000 erkannte das Finanzamt die Verluste aus Vermietung und Verpachtung nicht mehr an. Begründung: Es seien von Anfang an nur Verluste erzielt worden, sodass die Einkunftserzielungsabsicht fehle.

Das Finanzgericht Münster als Vorinstanz zum Aktenzeichen IX R 15/06 kam zu dem Ergebnis, dass unter der Annahme einer 30-jährigen Nutzungsdauer bei voller Kreditfinanzierung der Ferienwohnung Einnahmen in Höhe von gut € 10 000,- jährlich erforderlich wären. Tatsächlich betrug die Einnahmen nur etwas mehr als € 2 500,- jährlich. Die Verluste in den Jahren 1999 und 2000 lagen bei umgerechnet etwa € 11 000,-. Insgesamt waren im Streitfall in einem Zeitraum von 14 Jahren € 110 000,- Verluste entstanden. Die Hauseigentümer sahen auf absehbare Zeit keine Möglichkeit, in die Gewinnzone zu gelangen und erwogen, ihr Ferienhaus zu verkaufen.

4 Wie Sie Ihre Ferienwohnung abschreiben

4.1 So schreiben Sie Anschaffungs-/ Herstellungskosten ab

Abschreiben bedeutet: Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eines Gebäudes oder einer Wohnung werden über mehrere Jahre verteilt. Sie können Jahr für Jahr jeweils nur einen Teil Ihrer Kosten in der Steuererklärung absetzen. Der jährlich abzugsfähige Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten heißt Abschreibung, **Absetzung für Abnutzung** oder kurz **AfA**.

Wichtig: Sie können **nur** die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten **des Gebäudes** abschreiben, nicht aber die von Grundstücken.

Viele Abschreibungen gibt es nur für Immobilien, die **Wohnzwecken dienen**. Die Finanzverwaltung ist aber der Meinung, dass eine Ferienwohnung, die an ständig wechselnde Feriengäste vermietet wird, nicht Wohnzwecken dient (R 7.2 Abs. 1 EStR). Auch der BFH hat entschieden, dass eine Ferienwohnung, die für kürzere Zeiträume an wechselnde Feriengäste vermietet wird, nicht Wohnzwecken dient (BFH-Urteil vom 14. 3. 2000, IX R 8/97, BStBl. 2001 II S. 66). Das gilt selbst dann, wenn Sie für die Vermietung einen Vermittler einschalten. Einzige **Ausnahme:** Eine Ferienwohnung, die an einen Dauermieter vermietet ist, dient Wohnzwecken.

Welche Abschreibungsmöglichkeiten Sie haben, richtet sich danach, ob Sie – wie im Normalfall – eine privat genutzte Ferienwohnung haben, oder ob Sie die Immobilie ausnahmsweise gewerblich nutzen.

5 Das Wichtigste zu den Werbungskosten

Nachfolgend erläutern wir in alphabetischer Reihenfolge alles Wissenswerte zu den Werbungskosten, soweit es für Ihre Ferienwohnung von Bedeutung ist.

5.1 Anschaffungs-/Herstellungskosten

Aufwendungen, die zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gehören, können nicht sofort als Werbungskosten abgezogen werden. Steuervorteile gibt es hierfür nur über die Jahre verteilt durch **Abschreibungen**. Die Steuervorteile bei den Anschaffungs-/Herstellungskosten richten sich danach,

- ob es sich um **Anschaffungskosten des Grund und Bodens** handelt (wie z. B. bei den Notarkosten für einen Kaufvertrag über ein unbebautes Grundstück). Diese Kosten sind überhaupt nicht abzugsfähig;
- ob es sich um **Anschaffungs-/Herstellungskosten des Gebäudes** handelt. Diese Aufwendungen können über die Jahre verteilt abgeschrieben werden, und zwar grundsätzlich ab Anschaffung/Fertigstellung;

oder

- ob es sich um **Anschaffungs-/Herstellungskosten eines bebauten Grundstücks** (einer Ferienwohnung) handelt, die sowohl den Grund und Boden als auch das Gebäude betreffen (z. B. die Grunderwerbsteuer beim Kauf eines Hauses vom Bauträger). Solche Aufwendungen müssen – genauso wie der Kaufpreis – auf Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits aufgeteilt werden.

5.2 Bausparvertrag

Die **Abschluss- (oder Bearbeitungs-)Gebühr** für einen Bausparvertrag gehört dann zu den Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften, wenn Sie das Baudarlehen für eine vermietete Ferienimmobilie verwenden (BFH-Urteil vom 8. 2. 1983, VIII R 163/81, BStBl. 1983 II S. 355). Das Gleiche gilt für die **Schuldzinsen**, und zwar

- die Schuldzinsen für das **Bauspardarlehen**,
- die Schuldzinsen für einen **Auffüllungskredit** (bei einem noch nicht voll angesparten Bausparvertrag) und
- die Schuldzinsen für eine **Zwischenfinanzierung** (bei einem angesparten Bausparvertrag).

Bei Inanspruchnahme des Auffüllungskredits bzw. der Zwischenfinanzierung gehören die Guthabenzinsen zu den Einnahmen aus Vermietung.

5.3 Damnum

Nehmen Sie bei einer Bank, Bausparkasse oder Versicherungsgesellschaft ein Darlehen für den Bau oder Kauf einer Immobilie, einen Ausbau, die Finanzierung größerer Renovierungskosten oder eine Umschuldung auf, wird ein solches Darlehen oft nicht zu 100 % ausbezahlt, sondern mit einem Abzug – dem sogenannten »**Damnum**« oder »**Disagio**«.

Banken und (Bau-)Sparkassen bieten Ihnen ein solches Darlehen an zu unterschiedlichen Zinssätzen mit unterschiedlich hohem Damnum. Die Effektivverzinsung bleibt dabei regelmäßig gleich. Sie können wählen: Je höher das Damnum jetzt ist, desto niedriger ist später der Nominalzins (und umgekehrt). Das Damnum ist eine Art Zinsvorauszahlung: Wer jetzt ein hohes Damnum zahlt, muss später nur niedrige Zinsen zahlen.

Begründung der Richter: Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken setzt lediglich voraus, dass die Immobilie **zum Bewohnen geeignet** ist und vom Steuerpflichtigen auch bewohnt wird. Dafür reicht es aus, wenn er die Immobilie **nur zeitweilig nutzt** und sie in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Es ist weder eine Nutzung als Hauptwohnung noch als Lebensmittelpunkt erforderlich.

Das bedeutet auch: Sie können **mehrere Wohnungen gleichzeitig** zu Wohnzwecken nutzen und bei einem Verkauf den Gewinn unter den beschriebenen Voraussetzungen steuerfrei kassieren.

Wichtig: Sie dürfen die **Kosten** in Zusammenhang mit dem Verkauf nur dann abziehen, wenn der **Verkauf steuerpflichtig** ist. Abziehbar sind dann zum Beispiel Maklergebühren, Kosten für Verkaufsinserate, eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung.

Erzielen Sie mit Ihrem Ferienhaus einen **Veräußerungsverlust**, können Sie diesen mit anderen Veräußerungsgewinnen verrechnen.

- Wenn Sie Ihr Feriendomizil schon **länger als zehn Jahre** besitzen, ist der Verkauf **steuerfrei**. Das bedeutet: Sie dürfen den Veräußerungserlös in voller Höhe in die eigene Tasche stecken. Als Konsequenz daraus sind auch alle **Kosten**, die mit dem Verkauf zusammenhängen, steuerlich **nicht abziehbar**. Auch für einen eventuellen **Veräußerungsverlust** interessiert sich das Finanzamt nach mehr als zehn Jahren nicht.
- Der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn erhöht sich beim Verkauf innerhalb von zehn Jahren um die seit dem Kauf in Anspruch genommenen **Abschreibungen** (§ 23 Abs. 3 Satz 4 EStG; § 52 Abs. 39 EStG). Das bedeutet: Die bereits vorgenommenen linearen oder degressiven Abschreibungen müssen Sie dem Veräußerungspreis wieder hinzuzählen. Verkaufen Sie beispielsweise eine Immobilie nur zum Kaufpreis, erzielen Sie dennoch einen steuerlichen Gewinn. Die Steuervorteile aus den Abschreibungen der vergangenen Jahre fließen dadurch wieder an das Finanzamt zurück.

6.1.2 So hoch ist Ihr Veräußerungsgewinn

Den Gewinn müssen Sie in dem Kalenderjahr versteuern, in dem Ihnen der **Veräußerungserlös** zufließt.

- Liegt der **Veräußerungsgewinn** in einem Kalenderjahr ausnahmsweise zusammen mit anderen Spekulationsgewinnen oder -verlusten (vor allem aus anderen Immobilienverkäufen) **unter € 600,-**, bleibt er in voller Höhe **steuerfrei**. In diesem Fall brauchen Sie die Anlage SO **nicht auszufüllen**.
- Veräußerungsgewinne von **€ 600,- und mehr** müssen wie »normale« andere Einkünfte in voller Höhe versteuert werden.

Für den Veräußerungsgewinn gibt es keinen besonderen (ermäßigten) Steuersatz. Vielmehr wird dieser Gewinn genauso hoch versteuert wie Ihre sonstigen Einkünfte auch, also mit Ihrem **persönlichen Steuersatz**.

Den Gewinn tragen Sie auf der Rückseite der **Anlage SO 2017** in die Zeile 38 ein (»Gewinn/Verlust«).

7 Sonstige Steuern bei einer Ferienwohnung

Genauso wie beim »normalen« Haus- und Grundbesitz müssen Sie auch für Ihre Ferienwohnung beim Erwerb **Grunderwerbsteuer** zahlen bzw. Jahr für Jahr **Grundsteuer** entrichten.

Besonderheiten bei der Ferienwohnung gibt es aber hinsichtlich der Zweitwohnungssteuer, der Umsatzsteuer und der Gewerbesteuer.

7.1 Zweitwohnungssteuer

Als Eigentümer einer Ferienwohnung werden Sie in fast allen Bundesländern mit der Zweitwohnungssteuer belastet. Erhoben wird diese Steuer unmittelbar **von den Gemeinden**. Sie verfolgen damit vorrangig zwei Ziele. Erstens wollen sie von den **direkten Einnahmen** profitieren. Zweitens erhoffen sie sich höhere **Schlüsselzuweisungen**. Das sind Mittel, die das Bundesland für jeden mit Hauptwohnsitz gemeldeten Bürger an die Kommune überweist.

Rechtsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer ist eine Satzung, die jede Gemeinde frei gestalten kann. Die meisten Regelwerke stützen sich auf Mustersatzungen, die kommunale Spitzenverbände veröffentlicht haben. Aus diesem Grund weisen viele Satzungen Parallelen auf oder sind sogar inhaltsgleich. Dieser Beitrag konzentriert sich auf solche Gemeinsamkeiten. Leider ist es nicht möglich, auf Besonderheiten einzelner Gemeinden einzugehen.

Die folgenden Aussagen sind deswegen nur als erste Anhaltspunkte zu verstehen. Bevor Sie sich gegenüber Ihrer Gemeinde auf die hier dargestellte Rechtssituation berufen, sollten Sie **stets prüfen oder prüfen lassen**, ob sie sich mit der für Sie gültigen Satzung deckt.

Wenn Sie sich zum Bau oder Erwerb einer Ferienwohnung entschließen, sollten Sie sich bei der zuständigen Gemeinde darüber informieren, ob eine solche Zweitwohnungssteuer erhoben wird und

wie hoch diese ist. Viele Gemeinden veröffentlichen die Satzung auf ihrer **Internetseite**. Sie können auch im Bürgerbüro oder im Rathaus anrufen und um Zusendung der Satzung bitten.

- Auch für eine Ferienwohnung, die Sie **nur wenige Wochen im Jahr** nutzen, **darf die Gemeinde Zweitwohnungssteuer erheben**. Denn für die Zweitwohnungssteuer kommt es nicht darauf an, wie lange Sie Ihr Urlaubsdomizil tatsächlich nutzen, sondern wie viel Zeit Sie dort theoretisch verbringen könnten. Unerfreuliche Konsequenz: Wenn Sie nicht ausdrücklich auf die Möglichkeit der Selbstnutzung verzichtet haben, rechnen die **Leerstandszeiten** zur Selbstnutzung (BVerwG, Urteil vom 2. 2. 2006, 10 B 84.05, BFH-NV, Beilage 2006 S. 403).

Das bedeutet leider: Wenn Sie die Ferienwohnung **zeitweise vermieten** und nur für einige Wochen im Jahr zu eigenen Wohnzwecken nutzen, wird Zweitwohnungssteuer fällig, und zwar in der Regel für den gesamten Erhebungszeitraum. Das gilt zumindest dann, wenn Sie aufgrund eines Vertrages **mindestens zwei Monate im Jahr** die Wohnung selbst nutzen dürfen (BVerwG, Urteil vom 26. 9. 2001, 9 C 1.01, NVwZ 2002 S. 728).

Dagegen darf die gesamte jährliche Zweitwohnungssteuer **nicht** erhoben werden, wenn die Eigentümer die Ferienwohnung **nur für vier Wochen im Jahr selbst nutzen durften** (BVerwG, Urteil vom 30. 6. 1999, 8 C 6.98, NJW 2000 S. 375). Die Richter empfehlen der Gemeinde, die Steuer nur anteilig für die vertraglich vorgesehene Zeit der Eigennutzung zu berechnen oder in diesem Fall gänzlich auf die Erhebung der Zweitwohnungssteuer zu verzichten.

- Wenn Sie die Wohnung als **reine Geld- oder Vermögensanlage** erworben haben und nicht selbst nutzen, sondern **ausschließlich vermieten**, müssen Sie auch **keine Zweitwohnungssteuer** bezahlen. Selbst wenn die Ferienwohnung zeitweise leer steht, darf die Gemeinde nicht einfach unterstellen, dass Sie die Ferienwohnung

9 Anhang

9.1 Anlage 1: Ferienwohnungen, Überschusserzielungsabsicht

OFD Niedersachsen vom 18.6.2010, Az. S 2254-52-St 233/St 234

Zum BMF-Schreiben vom 8.10.2004 (BStBl. 2004 I S. 933) bemerke ich ergänzend:

Zur Beurteilung der Überschusserzielungsabsicht von Ferienwohnungen ist in der ersten Prüfungsstufe zwischen der ausschließlich fremd vermieteten und der (auch) selbst genutzten Ferienwohnung zu unterscheiden.

9.1.1 Ausschließliche Vermietung

== Nachweisanforderungen

Wenn der Steuerpflichtige (Stpfl.) die folgenden Umstände vorträgt und glaubhaft macht, kann bei einer Entscheidung, ob es sich um eine ausschließlich fremdvermietete Ferienwohnung handelt, davon ausgegangen werden, dass der Stpfl. die Ferienwohnung tatsächlich nicht selbst genutzt bzw. unentgeltlich überlassen hat:

- Der Stpfl. hat die Entscheidung über die Vermietung der Ferienwohnung einem ihm nicht nahestehenden Vermittler (z. B. einem überregionalen Reiseveranstalter, Feriendienstorganisation, Kurverwaltung o. a.) übertragen und eine Eigennutzung vertraglich für das gesamte Jahr ausgeschlossen.
- Die Ferienwohnung befindet sich im ansonsten selbst genutzten Zwei- oder Mehrfamilienhaus des Stpfl. bzw. in unmittelbarer Nähe zur selbst genutzten Wohnung des Stpfl. (BFH-Urteil vom 21.11.2000, IX R 37/98, BStBl. 2001 II S. 705). »Unmittelbare

Nähe« in diesem Sinne ist nur anzunehmen, wenn sich die Hauptwohnung des Stpfl. und die Ferienwohnung in derselben Stadt/Gemeinde befinden. Zu beachten ist darüber hinaus, dass die Hauptwohnung nach Größe und Ausstattung den Wohnbedürfnissen des Stpfl. entsprechen muss. Nur wenn die selbst genutzte Wohnung die Unterbringung von Gästen u. Ä. ermöglicht, kann davon ausgegangen werden, dass der Stpfl. die Ferienwohnung nicht selbst nutzt, sondern sie ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereithält.

- Der Stpfl. hat an demselben Ort mehr als eine Ferienwohnung und nutzt nur eine dieser Ferienwohnungen für eigene Wohnzwecke oder in Form der unentgeltlichen Überlassung. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn beispielsweise Ausstattung und Größe einer der Wohnungen auf die besonderen Verhältnisse des Stpfl. zugeschnitten sind. Die Leerstandszeiten der anderen Ferienwohnung(en) sind in einem solchen Fall als Vermietungszeiten zu werten.
- Die Ferienwohnung wird in der (regional unterschiedlichen) Saison mit Ausnahme eines kurzzeitigen Leerstands nahezu durchgängig vermietet. Dabei ist zu beachten, dass »Saison« nicht immer nur die Hochsaison im Sommer, sondern auch die Zeiten der Nebensaison umfasst. Damit muss eine nahezu durchgängige Vermietung mindestens von März bis Oktober und zusätzlich für den Zeitraum zwischen Weihnachten und Jahreswechsel vorliegen, um eine Selbstnutzung objektiv auszuschließen.

In allen anderen Fällen ist zunächst davon auszugehen, dass der Stpfl. die Wohnung auch selbst genutzt bzw. unentgeltlich überlassen hat. Es bleibt dem Stpfl. unbenommen, die dauernde Vermietung und das Bereithalten zur dauernden Vermietung auf andere Weise nachzuweisen oder glaubhaft zu machen.

Index

A

- Abschlussgebühren
 - Bausparvertrag 56
- Abschreibungen 55
 - bei Vermietung 47
 - degressive 47
 - lineare 47
 - Modernisierung 59
- Abschreibungen für die Einrichtungsgegenstände
 - Werbungskosten 30
- Abschreibungen für die Wohnung
 - Werbungskosten 30
- Anlage SO 73
- Anlage V 30, 69
- Anschaffungskosten 55
 - Abschreibung 47
- Anschaffungsnaher Aufwand 59
- Anschlusskosten 63
- Appartement-Hotel
 - gewerbliche Einkünfte 18
- Ausflugsfahrten
 - gewerbliche Einkünfte 20
- Ausschließliche Vermietung 9
- Außergewöhnliche Belastungen
 - haushaltsnahe Hilfen 112

B

- Badezimmer 59, 67
- Balkon 67
- Bausparen
 - Abschlussgebühren 55
 - Darlehenszinsen 55
- Bausparvertrag 55
- Betriebsaufgabe
 - Freibetrag 77

D

- Dachgauben 67
- Dachgeschlossausbau 67
- Damnum 56, 63
- Darlehen
 - für Ferienwohnungskauf 63, 69
- Degressive Abschreibung 47
- Dienstleistungskommission
 - bei der Umsatzsteuer 89
- Disagio 56, 63
- Dusche 67

E

- Eigentümerversammlungen
 - bei ausschließlicher Vermietung 16
 - bei gemischter Nutzung 26
- Eigenverbrauch
 - bei der Umsatzsteuer 87
- Einkunftserzielungsabsicht 9, 23, 33 37
- Eintrittskarten
 - gewerbliche Einkünfte 20
- Elektroinstallationen 59
- Endreinigung
 - Werbungskosten 30
- Erhaltungsarbeiten
 - Werbungskosten 30
- Erhaltungsaufwand 59
- Erschließungskosten 63

F

- Fahrtkosten zur Eigentümerversammlung
 - Werbungskosten 30
- Fassadenerneuerung 59
- Fenster 59
- Ferienstanzorganisation
 - gewerbliche Einkünfte 18
- Finanzierungskosten 63
- Freibetrag
 - bei Betriebsaufgabe 77

Freizeit- und Sportangebote
– bei ausschließlicher Vermietung 20
Fußbodenbelag 59

G

Gastgeberverzeichnis
– bei ausschließlicher Vermietung 12
– Werbungskosten 30
Geldbeschaffungskosten 63
Gemischte Nutzung 21
Generalüberholung 67
Gepäcktransport
– bei ausschließlicher Vermietung 20
Getränkeautomat
– gewerbliche Einkünfte 20
Gewerbebetrieb
– Ausflugsfahrten 20
– Eintrittskarten 20
Gewerbsteuer 22
– bei Verkauf 77
Gewerbliche Einkünfte 18, 47
Gewerblich genutzte Ferienwohnung
– Verkauf 77
Grundbuchgebühren 65
Grunderwerbsteuer 81
Grundsteuer 81
Guthabenzinsen
– aus Bausparvertrag 55

H

Hausanstrich 59
Haushaltsnahe Hilfen 95
– außergewöhnliche Belastungen 112
– begünstigte Aufwendungen 121
– Belege 100, 115
Hausprospekt
– gewerbliche Einkünfte 20
Haus- und Grundbesitzabgaben
– Werbungskosten 30
Heizungsanlage 59, 65

Herd 50
Herstellungsaufwand 67
Herstellungskosten 55, 67
– Abschreibung 47
Hinweistafeln
– gewerbliche Einkünfte 20
Hypothekendarlehen 69

I

Instandhaltung 59

K

Kabelanschluss 59
Kaminkehrer 105
Kleinunternehmerregelung 85
Kurtaxe
– bei ausschließlicher Vermietung 12
Kurzfristige Vermietung
– gewerbliche Einkünfte 20

L

Leerstandszeit
– Aufteilung 24
Leistungsverkaufskommission
– bei der Umsatzsteuer 89
Liebhaberei 33
Lineare Abschreibung 47

M

Markise 67
Minibar
– gewerbliche Einkünfte 20
Möbel
– Abschreibung 49
Modernisierung
– Erhaltungsaufwand 59
– Herstellungsaufwand 67
– nach Erwerb eines Gebäudes 59
Morgenservice
– bei ausschließlicher Vermietung 20

N

Nutzung zu Wohnzwecken 47

P

Privates Veräußerungsgeschäft 71

Prospektkosten

– Werbungskosten 30

R

Radio

– Abschreibung 49

Regelbesteuerung

– bei der Umsatzsteuer 86

Reinigung bei Mieterwechsel

– bei ausschließlicher Vermietung 16

– bei gemischter Nutzung 26

Reinigungsgeräte

– Abschreibung 49

Renovierung 59

Renovierungskosten

– bei Verkauf 73

Rezeption

– gewerbliche Einkünfte 19

Rollläden 67

S

Schlüsselübergabe an Feriengäste

– bei ausschließlicher Vermietung 16

– bei gemischter Nutzung 26

– Werbungskosten 30

Schönheitsreparaturen 59

– bei ausschließlicher Vermietung 16

– bei gemischter Nutzung 26

– Werbungskosten 30

Schornsteinfeger

– als haushaltsnahe Hilfe 101, 104, 105

Schuldzinsen

– bei Verkauf 73

– bei Vermietung 63, 69

– Werbungskosten 30

Schwambeseitigung 59

Sicherheitsabschlag

– bei der Überschussprognose 41

Sicherheitszuschlag

– bei der Überschussprognose 41

Solaranlage 66

Sonstige Einkünfte 73

Spekulationsfrist 71

Spekulationsgeschäft 71

Spekulationsgewinn 71

Spekulationsverlust 74

Spülmaschine

– Abschreibung 49

Steuererklärung 30

Straßenreinigung

– als haushaltsnahe Hilfe 108, 110

T

Teppich

– Abschreibung 49

Totalüberschuss 41

Türen 59

Türschloss 59

U

Überdachung

– eines Wohnungseingangs 59

Überschussprognose 38

Umsatzsteuer 85

Umsatzsteuer-Erklärung 85

Umsatzsteuer-Voranmeldung 85

Umschuldung 63

V

Veräußerungskosten 73

Veräußerungsverlust 74

Verbilligte Vermietung 14

Verkauf von Grundstücken und Gebäuden 71

Verlustrücktrag

– bei Veräußerungsgeschäften 75

Verlustvortrag
– bei Veräußerungsgeschäften 76

Vermietung
– Abschreibung 47
– ausschließliche 9
– über einen Vermittler 24, 27

Vermietungsagentur
– bei der Umsatzsteuer 89

Vermittler
– Werbungskosten 30

Versicherungsbeiträge
– Werbungskosten 30

Verzugszinsen 69

Videorekorder
– Abschreibung 49

Voranmeldung
– gewerbliche Einkünfte 20

Vorfälligkeitsentschädigung
– bei Verkauf 73

Vorhänge
– Abschreibung 49

Vorsteuer 86

Vorsteuerberichtigung 90

W

Wartungsarbeiten
– bei ausschließlicher Vermietung 16
– bei gemischter Nutzung 26
– Werbungskosten 30

Wäscheservice
– bei ausschließlicher Vermietung 20

Werbungskosten
– Abschreibungen für die Einrichtungs-
gegenstände 30
– Abschreibungen für die Wohnung 30

– bei Verkauf 73
– Endreinigung 30
– Erhaltungsarbeiten 30
– Fahrtkosten zur Eigentümer-
versammlung 30
– Gastgeberverzeichnis 30
– Haus- und Grundbesitzabgaben 30
– Prospektkosten 30
– Schlüsselübergabe 30
– Schönheitsreparaturen 30
– Schuldzinsen 30
– Vermittler 30
– Versicherungsbeiträge 30
– Wartungsarbeiten 30
– Zeitungsinsertate 30
– Zweitwohnungssteuer 30

Wintergarten 67

Wohnanlage
– gewerbliche Einkünfte 18

Wohnungseinrichtung
– Abschreibung 49

Wohnungsreinigung
– bei ausschließlicher Vermietung 20

Wohnzwecke
– Nutzung zu 47

Z

Zeitungsinsertate
– bei ausschließlicher Vermietung 12
– Werbungskosten 30

Zimmernachweis
– gewerbliche Einkünfte 20

Zinsen 69
– Bausparzinsen 55

Zweitwohnungssteuer 81
– als Werbungskosten 30, 81