Stefan Horn

Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Inland

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

23. aktualisierte Auflage

Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Inland

Stefan Horn

Akademische Arbeitsgemeinschaft | Mannheim

© 2021 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

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

23. Auflage

Stand: März 2021

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.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Ulrich Schneider-Fresenius

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: © Ralf Gosch – Fotolia.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-111-2

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)
Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr.
Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

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 wollen

  und 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

Inhalt

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? . 16
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 FERIENWOHNUNG 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 68

6 VERKAUF DER FERIENWOHNUNG 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 78

7 SONSTIGE STEUERN BEI EINER FERIENWOHNUNG 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 93
8.1 Die Voraussetzungen 96
8.1.1 Nur bestimmte Tätigkeiten sind begünstigt 97
8.1.2 Die Hilfe muss in Ihrem Haushalt erfolgen. 106
8.1.3 Werbungskosten, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen werden nicht gefördert 109
8.1.4 Hohe Anforderungen an die Belege 112
8.1.5 Die Höchstbeträge gelten haushaltsbezogen 116
8.2 Die begünstigten Aufwendungen 118
8.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Privathaushalt 118
8.2.2 Minijob im Privathaushalt 120
8.2.3 Versicherungsleistungen und Schadenersatz müssen Sie anrechnen 121

9 ANLAGEN 123
9.1 Anlage 1: Ferienwohnungen, Überschusserzielungsabsicht 123
9.1.1 Ausschließliche Vermietung 123
9.1.2 Zeitweise Vermietung und zeitweise Selbstnutzung 126
9.1.3 Anwendungsregelungen. 130
9.2 Anlage 2: BMF-Schreiben zur Einkunftserzielung bei Vermietung. 130
9.2.1 Auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit 131
9.2.2 Gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechende Beweisanzeichen 132
9.2.3 Unbebaute Grundstücke 142
9.2.4 Personengesellschaften und -gemeinschaften. 142
9.2.5 Ermittlung des Totalüberschusses (Überschussprognose) 143
9.2.6 Anwendungsregelung. 151

INDEX 153

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.**

  Oft finden Sie öffentliche Aufzeichnungen über die üblichen Vermietungszeiten. Diese bekommen Sie zum Beispiel beim örtlichen Tourismusverband. Nicht immer sind alle Erhebungen zur Vermietung von Ferienwohnungen direkt zugänglich. Bei

den Statistischen Landesämtern gibt es weitere Erhebungen, die zum Teil genauer sind. So auch in einem Fall in Mecklenburg-Vorpommern.

Während das Finanzamt über eine allgemeine Übernachtungsstatistik eine zu geringe Auslastung ermittelte, konnte der Steuerpflichtige eine **genauere Aufstellung des Statistischen Landesamtes** vorlegen, nach der die Auslastung von 75 % erreicht war. Diese Statistik war allerdings nicht öffentlich zugänglich, weshalb das Finanzamt ihre Anwendung ablehnte. Der Bundesfinanzhof sah die Angelegenheit anders: Eine von einer öffentlichen Behörde erhobene Statistik kann auch dann herangezogen werden, wenn sie **nicht öffentlich**, aber dennoch **auf Nachfrage jedem zugänglich** ist (BFH-Urteil vom 26.5.2020, IX R 33/19, BStBl. 2020 II S. 548).

Droht ein Unterschreiten der Vermietungszeit, schauen Sie auch einmal bei den Statistikbehörden nach. Das kann den vollen Werbungskostenabzug sichern.

Die Ferienwohnung wird in der (regional unterschiedlichen) Saison nahezu **durchgängig vermietet** mit Ausnahme eines **kurzzeitigen Leerstands.** »Saison« umfasst nicht nur die Hochsaison im Sommer, sondern auch die Zeiten der Nebensaison. Um eine Selbstnutzung auszuschließen, sollte die Immobilie mindestens von März bis Oktober und zusätzlich zwischen Weihnachten und dem Jahreswechsel durchgängig vermietet sein (Verfügung der OFD Niedersachsen vom 18.6.2010, Az. S 2254–52–St 233/St 234).

Wichtig: Für eine ausschließliche Vermietung reicht es aus, wenn **einer der genannten Fälle** vorliegt.

In diesen vier Fällen werden die Zeiten des **Leerstehens** der Ferienwohnung zur **Vermietung** gerechnet. Daher sind die **gesamten** Aufwendungen für die Ferienwohnung auch für die Zeit des Leerstehens als **Werbungskosten** aus Vermietung absetzbar. Sie brauchen Ihre Einkunftserzielungsabsicht nicht dem Finanzamt nachzuweisen.

Ausnahme: Die Ferienwohnung wurde zwar ausschließlich an Feriengäste **vermietet,** war aber zu **weniger als 75 %** der ortsüblichen Vermietungstage belegt. Konsequenz: In diesem Fall müssen Sie die Einkunftserzielungsabsicht durch eine **Überschussprognose** nachweisen, wenn Sie keine objektiv nachvollziehbaren Gründe für die geringe Vermietungsdauer nennen können.

Kurzfristige Aufenthalte des Steuerpflichtigen in der Ferienwohnung gelten nicht als Selbstnutzung, wenn sie einem der folgenden Zwecke dienen: Wartungsarbeiten, Schlüsselübergabe an Feriengäste, Reinigung bei Mieterwechsel, allgemeine Kontrolle, Beseitigung von durch Mieter verursachten Schäden, Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Teilnahme an Eigentümerversammlungen. Ihr Vorteil: Die ausschließliche Vermietung und damit der **volle Werbungskostenabzug** sind in den genannten Fällen **nicht gefährdet.**

Ebenfalls eine Überschussprognose müssen Sie erstellen, wenn Sie Ihr Ferienobjekt in einem **Teil des Jahres** (z.B. während der Wintersaison) gar nicht nutzen und damit auch nicht zur Vermietung bereithalten (BFH-Urteil vom 28.10.2009, IX R 30/08, BFH/NV 2010 S. 850).

1.1.2 Wann Sie die ausschließliche Vermietung nachweisen müssen

Wenn Sie dem Finanzamt nicht einen der oben genannten vier Fälle plausibel machen können, wird es schwieriger: Sie müssen die ausschließliche Vermietung **nachweisen.** Versuchen Sie dazu, mit Ihrer Vermietung die am Ferienort übliche Auslastung zu erreichen und weisen Sie die vermietete Zeit nach

- durch ausgestellte **Rechnungen für die vermietete Zeit** oder
- durch Zahlungsbelege für die gezahlte **Kurtaxe.**

Bei wenigen Vermietungstagen zum Beispiel in den ersten Jahren nach Anschaffung sollten Sie Ihre **Vermietungsabsicht** deutlich machen

- durch Aufnahme der Ferienwohnung in das **Gastgeberverzeichnis,**
- durch das Schalten von **Zeitungsinseraten** oder
- durch das Anbieten der Ferienwohnung im **Internet.**

Erklären Sie gegebenenfalls auch, warum eine vom Finanzamt eventuell unterstellte Selbstnutzung für Sie nicht infrage kam (z.B. wegen Urlaubs am Mittelmeer oder sonstiger Aktivitäten und Verpflichtungen).

1.2 Zu selten vermietet: Es »droht« die Überschussprognose

1.2.1 Maßstab ist die ortsübliche Vermietungszeit

Auch wenn Sie eine Ferienwohnung ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieten, überprüft das Finanzamt in bestimmten Fällen Ihre Einkunftserzielungsabsicht: Und zwar, wenn Sie die ortsübliche Vermietungszeit um mindestens **25 % unterschreiten** und dafür **keine besonderen Gründe** vorliegen (BFH-Urteil vom 26.10.2004, IX R 57/02, BStBl. 2005 II S. 388). Ob das Finanzamt eine **Überschussprognose** von Ihnen verlangt, hängt von den Gründen für die unterdurchschnittliche Vermietung ab:

- Bei zu geringer Vermietungsdauer sollten Sie **objektiv nachvollziehbare Gründe** nennen können, etwa dass die Wohnung wegen Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten länger unbenutzbar war (BFH-Beschluss vom 14.1.2010, IX B 146/09, BFH/NV 2010 S. 869). **Nicht** als Grund **akzeptiert** wird dagegen die allgemein schlechte Vermietbarkeit am Ferienort (BFH-Urteil vom 29.8.2007, IX R 48/06, BFH/NV 2008 S. 34).

Wichtig: Wer solche **plausiblen Gründe** vorbringt, muss wie bisher die Einkunftserzielungsabsicht **nicht** nachweisen. Ebenfalls ist kein Nachweis erforderlich, wenn Sie die ortsübliche Vermietungszeit um **weniger als 25 % unterschreiten.**

- Wer dagegen zu wenig vermietet, weil er sich nur **unzureichend um Mieter bemüht** hat, etwa bei Vermietung in eigener Regie zu wenig Zeitungsanzeigen geschaltet hat, muss seine Einkunftserzielungsabsicht mittels einer Überschussprognose nachweisen.

  Wichtig: Das gilt nur für Ferienwohnungen, die **ausschließlich vermietet,** also nicht teilweise selbst genutzt werden. Bei Letzteren kommt es nach Aufteilung der Leerstandszeiten ohnehin zu einer Prognose.

Als Vermieter sollten Sie alles daransetzen, die am Ferienort **saisonübliche Vermietungsdauer** zu erreichen. Nur dann haben Sie »Ruhe vor dem Finanzamt«. Denn bei einer zu geringen Anzahl an Vermietungstagen unterstellt Ihnen das Finanzamt auch eine zeitweise Selbstnutzung oder unentgeltliche Überlassung etwa an Angehörige. Sie müssten dann Ihre ausschließliche Vermietungsabsicht schlüssig darlegen und Ihre Vermietungsbemühungen nachweisen, z.B. durch Zeitungsinserate und andere Werbemaßnahmen.

Wenn Sie dadurch die ortsübliche Vermietungsdauer letztendlich erreichen, ist die Einkunftserzielungsabsicht auch dann gegeben, wenn sich beispielsweise wegen zusätzlicher Werbeanstrengungen die Verluste erhöhen.

Die **Zahl der ortsüblichen Vermietungstage** können Sie meistens durch eine schriftliche Anfrage beim örtlichen Tourismusbeauftragten ermitteln.

Allerdings dürfen Sie die erforderliche Zahl der Vermietungstage nicht mithilfe zu niedriger Mieten erreichen. Denn auch für Ferienhäuser gelten die allgemeinen Regeln zur **verbilligten Vermietung.** Das bedeutet: Beträgt die Miete ab 2021 weniger als 50 % (bis Ende

2020: 66 %) der üblichen Miete am Urlaubsort, kann die Vermietung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden. Konsequenz: Wenn Sie nur eine Miete von zum Beispiel 40 % der ortsüblichen Miete verlangen, können Sie auch nur 40 % der Werbungskosten abziehen. Die übrigen 60 % werden steuerlich nicht berücksichtigt, sind also »verloren«. Das gilt auch, wenn Sie die Wohnung ab 2021 zu einem geringeren Mietpreis als 50 % (bis Ende 2020: 66 %) an Angehörige vermieten.

Ab 2021 gilt: Liegt die vereinbarte Miete zwischen 50 % und 66 % der Marktmiete, prüft das Finanzamt Ihre Absicht, Einkünfte erzielen zu wollen, anhand einer Totalüberschussprognose. Ist diese negativ, sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar. Bei einer positiven Prognose können Sie die Kosten dagegen voll absetzen.

1.2.2 So bestimmen Sie die ortsübliche Vermietungszeit

Der Begriff »ortsüblich« bedeutet, dass die individuellen Vermietungszeiten jeder einzelnen Ferienwohnung mit den Zeiten zu vergleichen sind, die bezogen auf den **gesamten Ort** im Durchschnitt erzielt werden. Nicht maßgeblich sind dagegen die Vermietungszeiten in einem einzelnen Gebäudekomplex (BFH-Urteil vom 24.6.2008, IX R 12/07, BFH/NV 2008 S. 1484).

Der **Begriff »Ort«** ist nicht zwingend identisch mit dem Gebiet einer Gemeinde. Er kann – je nach der Struktur des Ferienwohnungsmarktes – mehrere vergleichbare Gemeinden oder nur den Teil einer Gemeinde umfassen (BFH-Urteil vom 19.8.2008, IX R 39/07, BStBl. 2009 II S. 138).

In dem Verfahren IX R 12/07 ging es um ein Doppelhaus mit vier Ferienwohnungen, die an wechselnde Feriengäste vermietet wurden. Drei der Objekte waren zwischen 42 und knapp 60 % belegt. Nur bei einer Wohnung lag die durchschnittliche **Vermietungszeit extrem niedrig:** Über einen Zeitraum von vier Jahren stand dieses Objekt zwischen 80 und 90 % leer.

Die Richter verlangten daraufhin für diese Wohnung eine **Überschussprognose,** weil die ortsübliche Vermietungszeit um mehr als 25 % unterschritten war. Da diese Prognose nicht zu einem langfristigen Überschuss führte, strich das Finanzamt die Verluste für diese Wohnung – zu Recht, so der BFH.

1.2.3 Wer muss die ortsübliche Vermietungszeit nachweisen?

Was passiert mit den Vermietungsverlusten einer Ferienwohnung, wenn sich die ortsübliche Vermietungszeit nicht mehr zuverlässig oder gar nicht mehr ermitteln lässt? Die Antwort des BFH: Dann müssen Sie als **Eigentümer** die ortsüblichen Vermietungstage nachweisen. Das kann mithilfe einer **repräsentativen Aufstellung** geschehen, die belegt, dass Sie die ortsübliche Vermietungszeit nicht um mehr als 25 % unterschreiten. Gelingt Ihnen das nicht, müssen Sie eine Überschussprognose erstellen, um Ihre Einkunftserzielungsabsicht nachzuweisen. Diese Absicht ist Voraussetzung für einen Verlustabzug (BFH-Urteil vom 19.8.2008, IX R 39/07, BStBl. 2009 II S. 138 und BFH-Urteil vom 31.1.2017, IX R 23/16, BFH/NV 2017 S. 897).

In dem konkreten Fall waren weder über das Statistische Landesamt noch über das Touristikbüro der Gemeinde ortsübliche Vermietungszeiten feststellbar. Die Vermietungszeit betrug weniger als 100 Tage im Jahr. Anders als die Vorinstanz sieht der Bundesfinanzhof den Vermieter und nicht das Finanzamt in der Pflicht, die ortsüblichen Vermietungszeiten festzustellen.

1.3 Bei ausschließlicher Vermietung: alle Werbungskosten abziehbar

Den uneingeschränkten Werbungskostenabzug erhalten Sie aber nur dann, wenn Sie die Ferienwohnung nicht – auch **nicht** nur in geringem Umfang – **selbst nutzen.** In diesem Fall werden auch die

Tage **zur Vermietung gerechnet**, an denen Sie sich kurzfristig in der Wohnung aufhalten

- zu Wartungsarbeiten,
- zur Schlüsselübergabe an Feriengäste,
- zur Reinigung bei Mieterwechsel,
- zur allgemeinen Kontrolle,
- zur Beseitigung von durch Mieter verursachte Schäden,
- zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und sonstigen Baumaßnahmen,
- zur Teilnahme an Eigentümerversammlungen (BMF-Schreiben vom 8.10.2004, BStBl. 2004 I S. 933; →**Anlage 2**).

Von einer Gewinnerzielungsabsicht muss das Finanzamt auch dann ausgehen, wenn Sie die **Selbstnutzung erst nachträglich vollständig ausgeschlossen** haben (FG Köln vom 17.12.2015, 10 K 2322/13, EFG 2016 S. 381). In dem vor dem Finanzgericht Köln verhandelten Fall war die ortsübliche Vermietungszeit überschritten, eine Selbstnutzung war jedoch im ursprünglichen Vermietungsauftrag vorgesehen. Diese Eigennutzungsmöglichkeit war aber kurz nach Vertragsschluss noch durch eine **Zusatzvereinbarung** ausgeschlossen worden.

Wie viel Selbstnutzung ist erlaubt?

Etwas anderes gilt, wenn das Finanzamt erfährt,

- dass Sie in der Ferienwohnung einen Teil Ihrer Ferien verbracht oder sich dort an Wochenenden aufgehalten haben, oder
- das Finanzamt den begründeten Verdacht hat, dass Sie die Wohnung auch selbst nutzen (weil diese z.B. nur für 50 Tage vermietet war und nicht weit von Ihrer Hauptwohnung entfernt ist).

In diesen Fällen können Sie die auf die Ferienwohnung entfallenden Werbungskosten **nur noch anteilig** geltend machen.

Kritisch dürfte es auch sein, wenn zum Beispiel der Familienvater für mehrere Tage mit Renovierungsarbeiten beschäftigt war und gleichzeitig auch die gesamte Familie anwesend war. Dann müssen Sie schlüssig darlegen und ggf. nachweisen, dass Sie den (mehrtägigen) Aufenthalt während der normalen Arbeitszeit vollständig mit Arbeiten für die Wohnung verbracht haben. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um Aufenthalte **während der** am Ferienort üblichen **Saison** handelt (Verfügung der OFD Niedersachsen vom 18.6.2010, Az. S 2254–52–St 233/St 234; →**Anlage 1**).

Sie sollten dem Finanzamt nachweisen können, was Sie in der Ferienwohnung gemacht haben und dass Sie ganztägig beschäftigt waren. Dabei können Sie die **Arbeitsstunden auflisten** und mithilfe von **Fotos** die vorgenommenen Arbeiten dokumentieren. Andernfalls unterstellt das Finanzamt, dass die Wohnung auch selbst genutzt wurde. **Konsequenz:** Es wird die **Werbungskosten anteilig kürzen.**

1.4 Meist erzielen Sie Vermietungseinkünfte

In den allermeisten Fällen werden Sie aus der Vermietung Ihrer Ferienwohnung – genauso wie bei der Vermietung jeder anderen »normalen« Wohnung – **Einkünfte aus Vermietung** erzielen.

Nur wenn Sie über eine Feriendienstorganisation vermieten oder eine Ferienwohnung in Ihrer Nachbarschaft besitzen und auch viel für die Betreuung Ihrer Gäste tun, erzielen Sie statt Einkünften aus Vermietung möglicherweise **Einkünfte aus Gewerbebetrieb.** Mehr dazu lesen Sie im folgenden Kapitel.

1.5 Ausnahme: Sie erzielen gewerbliche Einkünfte

Ferienwohnungen werden oft als **Kapitalanlage** gekauft und sind dann zur (fast) ausschließlichen Vermietung bestimmt. Häufig befindet sich eine solche Ferienwohnung dann in einer größeren

Wohnanlage, zum Beispiel in einem Appartement-Hotel. Zumeist werden diese Ferienwohnungen von einer **Feriendienstorganisation** verwaltet und betreut. Aber auch wenn Sie außerhalb einer Ferienwohnanlage an Ihrem Wohnort eine Ferienwohnung vermieten und **über die Vermietung hinaus** viel für die Gästebetreuung tun, kann es Ihnen passieren, dass das Finanzamt Ihnen eine gewerbliche Tätigkeit zurechnet und Einkünfte aus Gewerbebetrieb annimmt.

1.5.1 In diesen Fällen vermieten Sie auf jeden Fall gewerblich

Die Finanzverwaltung geht auch bei Vermietung nur einer Wohnung von einer gewerblichen Tätigkeit aus, wenn **alle** folgenden Voraussetzungen vorliegen (Hinweis 15.7 Abs. 2 EStH; BFH-Beschluss vom 17.3.2009, IV B 52/08, BFH/NV 2009 S. 1114):

- Die Wohnung muss für die Führung eines Haushaltes **voll eingerichtet** sein. Dazu gehört, dass die Wohnung möbliert ist, Geschirr enthält und Wäsche bereitgehalten wird bzw. gemietet werden kann.
- Die Ferienwohnung muss in einem reinen Feriengebiet im Verband mit einer Vielzahl gleichartig genutzter Wohnungen liegen, die eine **einheitliche Wohnanlage** bilden.
- Für diese Wohnanlage muss eine **Feriendienstorganisation** bestehen, die die Werbung für die kurzfristige Vermietung an laufend wechselnde Mieter und auch die Verwaltung der Wohnung durchführt.
- Die Wohnung muss jederzeit zur Vermietung bereitgehalten werden, und es muss **laufend Personal anwesend** sein – wie bei der Rezeption eines Hotels. Das Personal hat die Aufgabe, mit den Feriengästen Mietverträge abzuschließen und abzuwickeln. Und es sorgt dafür, dass die Wohnung in einem Ausstattungs-, Erhaltungs- und Reinigungszustand ist und bleibt, der die sofortige Vermietung zulässt.