
Stefan Horn

Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Inland

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

24. aktualisierte Auflage



Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Inland

Stefan Horn

Akademische Arbeitsgemeinschaft | Mannheim

© 2023 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlagsgesellschaft mbH

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

24. Auflage

Stand: Juni 2023

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, Benedikt Naglik, Kim Haberstroh

Geschäftsführer: Christoph Schmidt, Stefan Wahle

Layout und Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden

Bildquelle: © Ralf Gosch – Fotolia.com

Printed in Poland

ISBN 978-3-96533-333-8

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 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

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	13
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	17
1.4	Meist erzielen Sie Vermietungseinkünfte	18
1.5	Ausnahme: Sie erzielen gewerbliche Einkünfte	19
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?	23
2	DIE GEMISCHT GENUTZTE FERIENWOHNUNG	25
2.1	Wie wird die Leerstandszeit konkret aufgeteilt?	25
2.1.1	Bei Vermietung über einen Vermittler	25
2.1.2	Bei Vermietung in Eigenregie	26
2.1.3	Wenn Sie die Zeiten der Selbstnutzung nicht nachweisen	27
2.1.4	Wenn Sie in der Ferienwohnung übernachten	28
2.2	Wann die Leerstandszeit zur Vermietung gerechnet wird	29
2.3	Mieteinnahmen und Werbungskosten	32

3	WIE SIE BEI VERLUSTEN »LIEBHABEREI« VERMEIDEN	35
3.1	Warum das bei Ferienwohnungen besonders schwierig ist.	35
3.2	Bei gemischter Nutzung ist der Verlustabzug gefährdet	39
3.3	Das Finanzamt verlangt eine Überschussprognose	40
3.4	So funktioniert die Überschussprognose.	42
4	WIE SIE IHRE FERIENWOHNUNG ABSCHREIBEN	49
4.1	So schreiben Sie Anschaffungs-/Herstellungskosten ab	49
4.1.1	Sie vermieten Ihre Ferienwohnung privat.	50
4.1.2	Ihre Ferienwohnung gehört zum Betriebsvermögen.	50
4.2	So schreiben Sie die Wohnungseinrichtung ab.	50
4.2.1	Grundsatz: Lineare Abschreibung über mehrere Jahre.	51
4.2.2	Geringwertige Gegenstände sind sofort abschreibbar.	52
4.2.3	Abschreibung im Jahr von Kauf/Verkauf	53
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.	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	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 außer-gewöhnliche 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
	INDEX.....	123

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. 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.

- 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 Eigentümersammlungen. 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).

Index

A

- Ablesedienst 101
- Abschlussgebühren
 - Bausparvertrag 56
- Abschreibungen 55
 - Anschaffungskosten 49
 - bei Vermietung 49
 - degressive 50
 - für die Wohnung 32
 - für Einrichtungsgegenstände 32
 - Herstellungskosten 49
 - lineare 50
 - Modernisierung 59
- Abwasserbeseitigung 103
- Anbau
 - Steuerermäßigung 101
- Anlage G 78
- Anlage Haushaltsnahe Aufwendungen 93, 96, 117, 120
- Anlage SO 73, 75
- Anlage Sonstiges 117
- Anlage V 32, 47, 68
- Anschaffungskosten 55
 - Abschreibungen 49
- Anschaffungsnaher Aufwand 59
- Anschlusskosten 63, 106
- Appartement-Hotel
 - gewerbliche Einkünfte 19
- Ausbau
 - Steuerermäßigung 97
- Ausflugsfahrten
 - gewerbliche Einkünfte 20
- Ausschließliche Vermietung 9
- Außergewöhnliche Belastungen
 - haushaltsnahe Hilfen 109

B

- Badezimmer 59, 67
- Balkon 67
- Baugerüst 101
- Bauschutt 103
- Bausparen
 - Abschlussgebühren 56
 - Bausparvertrag 56
 - Darlehenszinsen 56
 - Guthabenzinsen 56
- Belege
 - von haushaltsnahen Hilfen 97, 112
- Beschäftigung im Privathaushalt
 - Minijob 120
 - sozialversicherungspflichtig 118
 - sozialversicherungspflichtiges Beschäftigungsverhältnis 118
- Betriebsaufgabe
 - Freibetrag 78

C

- Carport 101

D

- Dachgaube 67, 101
- Dachgeschossausbau 67
 - Steuerbonus für Handwerkerleistung 101
- Damnum 56, 63
- Darlehen
 - für Ferienwohnungskauf 63, 68
- Degressive Abschreibung 50
- Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen 102
- Dienstleistungskommission
 - bei der Umsatzsteuer 89
- Disagio 56, 63
- Dusche 67

E

- Eigentümersammlungen
 - bei ausschließlicher Vermietung 17
 - bei gemischter Nutzung 28
- Eigenverbrauch
 - bei der Umsatzsteuer 87
- Einbauküche 97
- Einkunftserzielungsabsicht 9, 25, 35, 39
 - bei Ferienwohnung 40
- Eintrittskarten
 - gewerbliche Einkünfte 20
- Elektroinstallationen 59
- Endreinigung 32
- Energiepass 101
- Erhaltungsarbeiten 32
- Erhaltungsaufwand 59
- Erschließungskosten 63

F

- Fahrtkosten zur Eigentümersammlung 32
- Fassadenerneuerung 59
- Fenster 59
- Feriendienstorganisation
 - gewerbliche Einkünfte 19
- Ferienwohnung
 - Einkunftserzielungsabsicht 40
 - gemischt genutzte 40
 - Selbstnutzung 40
 - Überschussprognose 40
- Fertigarage 101
- Finanzierungskosten 63
- Freibetrag
 - bei Betriebsaufgabe 78
- Freizeit- und Sportangebote
 - bei ausschließlicher Vermietung 20
- Fußbodenbelag 59

G

- Gasanschluss
 - Steuerermäßigung 106
- Gastgeberverzeichnis 32
 - bei ausschließlicher Vermietung 13
- Geldbeschaffungskosten 63
- Gemischte Nutzung 25
- Gemischte Nutzung einer Ferienwohnung 28, 40
- Generalüberholung 67
- Gepäcktransport
 - bei ausschließlicher Vermietung 20
- Gerüst 101
- Getränkeautomat
 - gewerbliche Einkünfte 20
- Gewerbebetrieb
 - Ausflugsfahrten 20
 - Eintrittskarten 20
- Gewerbesteuer 23
 - bei Verkauf 77
- Gewerbliche Einkünfte 19, 50
- Gewerblich genutzte Ferienwohnung
 - Verkauf 77
- Grundbuchgebühren 65
- Grunderwerbsteuer 81
- Grundsteuer 81
- Gutachtertätigkeit 102
- Guthabenzinsen
 - aus Bausparvertrag 56

H

- Handwerkerleistungen 93
 - in der Werkstatt 108
 - Neubaumaßnahmen 100
- Hausanschluss 97, 106
- Hausanstrich 59

- Haushaltsnahe Hilfen 93
 - Aufteilung bei Werbungskosten/Betriebsausgaben, Sonderausgaben 110
 - außergewöhnliche Belastungen 96
 - begünstigte Aufwendungen 118
 - bei Einzelveranlagung 116
 - bei Partnern mit gemeinsamem Haushalt 116
 - bei Zusammenveranlagung 116
 - Belege 97, 112
 - Entsorgungsleistungen 103
 - Höchstbeträge 116
 - Höhe der Abzugsbeträge 93
 - im eigenen Haushalt 106
 - Lohnsteuerermäßigung 95
 - Minijob im Privathaushalt 120
 - Versicherungsleistungen 121

Haushaltsscheck 120

Hausprospekt

- gewerbliche Einkünfte 20

Haus- und Grundbesitzabgaben 32

Hausverwalterkosten 101

Hauswirtschaftliche Tätigkeiten 104

Heizkosten

- Steuerbonus für Handwerkerleistung 101

Heizungsanlage 59, 65, 97

Herd 51

Herstellungsaufwand 67

Herstellungskosten 55, 67

- Abschreibungen 49

Hilfen in Haus und Garten 93

Hinweistafeln

- gewerbliche Einkünfte 20

Hypothekendarlehen 68

I

Instandhaltung 59

K

Kabelanschluss 59

Kachelofen 101

Kaminkehrer 102

Kammerjäger 100

Kanalanschluss

- Steuerermäßigung 106

Kleinunternehmerregelung 85

Kontrollmaßnahmen des TÜV 102

Kurtaxe

- bei ausschließlicher Vermietung 13

Kurzfristige Vermietung

- gewerbliche Einkünfte 20

L

Leerstandszeit

- Aufteilung 25

Legionellenprüfung 102

Leistungsverkaufskommission

- bei der Umsatzsteuer 89

Liebhaberei 35

Lineare Abschreibung 50

M

Markise 67

Mess- oder Überprüfungsarbeiten 102

Minibar

- gewerbliche Einkünfte 20

Minijob

- im Privathaushalt 120

Möbel

- Abschreibung 50

Modernisierung

- Erhaltungsaufwand 59
- Herstellungsaufwand 67
- nach Erwerb eines Gebäudes 59

Montagearbeiten 97
Morgenservice
– bei ausschließlicher Vermietung 20
Müllabfuhr 103

N

Nutzung zu Wohnzwecken 49

P

Privates Veräußerungsgeschäft 71
Prospektkosten 32
Prüfdienst 102

R

Radio
– Abschreibung 50
Regelbesteuerung
– bei der Umsatzsteuer 86
Reinigung bei Mieterwechsel
– bei ausschließlicher Vermietung 17
– bei gemischter Nutzung 28
Reinigungsgeräte
– Abschreibung 50
Renovierung 59
– Kosten bei Verkauf 73
– Steuerermäßigung 97
Rezeption
– gewerbliche Einkünfte 19
Rollläden 67

S

Schadenersatz 121
Schädlingsbekämpfung 100
Schadstoffsanierung 97
Schlüsselübergabe an Feriengäste 32
– bei ausschließlicher Vermietung 17
– bei gemischter Nutzung 28
Schneeräumung 106

Schönheitsreparaturen 32, 59
– bei ausschließlicher Vermietung 17
– bei gemischter Nutzung 28
Schornstein 101
Schornsteinfeger 98, 101, 102
Schreinerarbeiten 108
Schuldzinsen 32
– bei Verkauf 73
– bei Vermietung 63, 68
Schwammabeseitigung 59
Selbstnutzung bei Vermietung einer
Ferienwohnung 40
Sicherheitsabschlag
– bei der Überschussprognose 43
Sicherheitszuschlag
– bei der Überschussprognose 43
Solaranlage 66
Sonderausgaben
– haushaltsnahe Hilfen 109
Sonstige Einkünfte 73
Spekulation
– Frist 71
– Gewinn 71
– Verlust 75
Spekulationsgeschäft 71
Spülmaschine
– Abschreibung 50
Steuererklärung
– Anlage G 78
– Anlage Haushaltsnahe Aufwendungen 93, 96, 117, 120
– Anlage SO 73, 75
– Anlage Sonstiges 117
– Anlage V 32, 47, 68
Steuerermäßigung
– für haushaltsnahe Hilfen und Handwerkerleistungen 93
Straßenreinigung 105, 106

T

- Taubenabwehr 100
- Teppich
 - Abschreibung 50
- Totalüberschuss 43
- Türen 59
- Türschloss 59

U

- Überdachung
 - eines Wohnungseingangs 59
- Überschussprognose 40
 - bei Ferienwohnung 40
- Umsatzsteuer 85
 - Dienstleistungskommission 89
 - Erklärung 85
 - Kleinunternehmerregelung 85
 - Leistungsverkaufskommission 89
 - Regelbesteuerung 86
 - Vermietungsagentur 89
 - Voranmeldung 85
 - Vorsteuer 86
 - Vorsteuerberichtigung 90
- Umschuldung 63

V

- Veräußerung 71, 75, 76
 - Kosten 73
 - Verlust 75
- Verbilligte Vermietung 15
- Verkauf von Grundstücken und Gebäuden 71
- Verlustrücktrag
 - bei Veräußerungsgeschäften 75
- Verlustvortrag
 - bei Veräußerungsgeschäften 76
- Vermietung
 - Abschreibungen 49
 - ausschließliche 9
 - über einen Vermittler 25, 29

- Vermietungsagentur
 - bei der Umsatzsteuer 89
- Vermittler 32
- Versicherungsbeiträge 32
- Versicherungsleistungen 121
- Verzugszinsen 68
- Videorekorder
 - Abschreibung 50
- Voranmeldung
 - gewerbliche Einkünfte 20
- Vorfälligkeitsentschädigung
 - bei Verkauf 73
- Vorhänge
 - Abschreibung 50
- Vorsteuer 86
- Vorsteuerberichtigung 90

W

- Wachdienst 105
- Wartungsarbeiten 32
 - bei ausschließlicher Vermietung 17
 - bei gemischter Nutzung 28
- Wäscheservice
 - bei ausschließlicher Vermietung 20
- Werbungskosten
 - Abschreibungen für die Wohnung 32
 - Abschreibungen für Einrichtungsgegenstände 32
 - bei Verkauf 73
 - Endreinigung 32
 - Erhaltungsarbeiten 32
 - Fahrkosten zur Eigentümerversammlung 32
 - Gastgeberverzeichnis 32
 - haushaltsnahe Hilfen 109
 - Haus- und Grundbesitzabgaben 32
 - Prospektkosten 32
 - Schlüsselübergabe 32
 - Schönheitsreparaturen 32
 - Schuldzinsen 32

- Vermittler 32
- Versicherungsbeiträge 32
- Wartungsarbeiten 32
- Zeitungsinserate 32
- Zweitwohnungssteuer 32
- Winterdienst 105, 106
- Wintergarten 67, 101
- Wohnanlage
 - gewerbliche Einkünfte 19
- Wohnungseinrichtung
 - Abschreibung 50
- Wohnungsreinigung
 - bei ausschließlicher Vermietung 20

Z

- Zeitungsinserate 32
 - bei ausschließlicher Vermietung 13
- Zimmernachweis
 - gewerbliche Einkünfte 20
- Zinsen 68
 - Bausparzinsen 56
- Zweitwohnungssteuer 81
 - als Werbungskosten 32, 81