



DAS IST STEUERLICH ZU BEACHTEN

# Der Traum vom eigenen Ferienhaus

Urlaub machen die Deutschen bekanntlich gern und oft im eigenen Land. Immobilienbesitzer können mit dem eigenen Ferienhaus, der eigenen Ferienwohnung, in Deutschland Geld verdienen und gleichzeitig Steuern sparen, sofern sie alles richtig machen. Worauf bei der nicht unkomplizierten Gesetzgebung zu achten ist, fasst unser Autor zusammen.

➔ Auch wenn Mieterträge zusammen mit dem übrigen Einkommen zur Einkommensteuer herangezogen werden, können im Gegenzug Investitionen in die Ferienimmobilie und Abschreibungen von den Einnahmen abgezogen werden. Grundsätzlich sind Einkünfte aus Vermietungstätigkeit in dem Land steuerpflichtig, in dem sich die Immobilie befindet.

## Selbst wohnen oder wohnen lassen?

Nach deutschem Steuerrecht ist eine Ferienimmobilie in der Regel dem steuerlichen Privatvermögen zuzuordnen, und bei Vermietungstätigkeit werden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Über die Nutzungsdauer der Ferienimmobilie sind nachhaltige Überschüsse zu erzielen, andernfalls werden Verluste vom Fiskus steuerlich nicht anerkannt. Ob eine Ferienimmobilie ins steuerliche Privatvermögen gehört oder ob eine gewerbliche Ferienhausvermietung vorliegt und demnach Einkünfte aus Gewerbebetrieb vorliegen werden, richtet sich laut Finanzverwaltung nach den allgemeinen Regeln für Gewerbebetriebe.

Bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit zu diesem Zweck bereitstehenden Ferienwohnung geht der Fiskus ohne weitere Prüfung davon aus,

dass damit Einkünfte erzielt werden sollen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Ferienwohnung in Eigenregie oder durch das Einschalten eines Vermittlers (überregionaler Reiseveranstalter, Kurverwaltung o.ä.) vermietet wird. In diesem Fall können die entstandenen Aufwendungen zu 100 Prozent in der Steuererklärung von den Mieterträgen abgezogen werden.

## Besondere Regeln bei der Selbstnutzung

Hat ein Steuerpflichtiger von Anfang an die Absicht, sein Ferienobjekt innerhalb einer bestimmten Frist, innerhalb derer er einen positiven Gesamtüberschuss nicht erzielen kann, zu verkaufen oder selbst zu nutzen, stellt die Finanzverwaltung die Einkunftserzielungsabsicht in Frage. Beweisanzeichen können der Abschluss eines Zeitmietvertrages oder eine entsprechend kurze Fremdfinanzierung sein. Sprechen Anzeichen dagegen, dass Einkünfte erzielt werden sollen, hat der Steuerpflichtige zu beweisen, dass er mit dem Ferienhaus nicht nur Steuern sparen will, sondern auch einen Totalüberschuss innerhalb des Zeitraums der tatsächlichen Vermögensnutzung erzielen kann.

Um eine solche Prognose zu stellen, ist nicht die Dauer der Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes, sondern die voraussichtliche Dauer der Nutzung durch den Besitzer relevant. Dabei geht die

Finanzverwaltung, sofern es sich nicht um eine zeitlich befristete Vermietung handelt, von einem Zeitraum von 30 Jahren aus. Dieser beginnt in der Regel mit der Anschaffung oder Herstellung der Immobilie. Bei einem fehlenden Totalüberschuss kann die Finanzbehörde die Vermietungstätigkeit als Liebhaberei einstufen, was eine Streichung der steuerlichen Verluste zur Folge haben wird und unter Umständen zu Nachzahlungen von in Vorjahren eingesparter Einkommensteuer führen kann.

### Der Eigentümer ist nachweispflichtig

Dem Eigentümer einer Ferienimmobilie obliegt der Nachweis, dass ausschließlich eine Vermietung der Ferienwohnung vorliegt. Hiervon ist auszugehen, wenn der Steuerpflichtige einen der folgenden Umstände glaubhaft macht:

.. Der Immobilienbesitzer hat die Entscheidung über die Vermietung der Ferienwohnung einem ihm nicht nahe stehenden Vermietungsvermittler übertragen und eine Eigennutzung vertraglich für das gesamte Jahr ausgeschlossen.

.. Die Ferienwohnung befindet sich im ansonsten selbst genutzten Zwei- oder Mehrfamilienhaus des Eigentümers oder in unmittelbarer Nähe zu seiner selbstgenutzten Wohnung.

.. Der Steuerpflichtige hat an demselben Ort mehr als eine Ferienwohnung und nutzt nur eine dieser Ferienwohnungen für eigene Wohnzwecke.

.. Die Dauer der Vermietung der Ferienwohnung entspricht zumindest dem Durchschnitt der Vermietungen in der am Ferienort üblichen Saison.

### Zeitweise vermietet, zeitweise selbst genutzt

Bei einer zeitweisen Vermietung und zeitweisen Selbstnutzung wird bei Unterschreiten von mehr als 25 Prozent der jährlichen „Normalvermietungszeit“ die Absicht, Einkünfte erzielen zu wollen, angezweifelt, der Vermieter hat durch eine Prognoserechnung den Zentralüberschuss nachzuweisen und muss sich den Eigenverbrauch anrechnen lassen. Eine Selbstnutzung einschließlich kostenloser Überlassung an Dritte führt zu steuerlichen Auswirkungen. Schon die Möglichkeit der Selbstnutzung, z. B. vertraglich vorbehaltene Selbstnutzungszeiten, kann die gleichen Folgen haben. So können Werbungskosten nur noch anteilig von den Einnahmen abgezogen werden. Hat der Steuerpflichtige die Selbstnutzung zeitlich beschränkt (z. B. bei Vermietung durch einen Dritten), ist nur die vorbehaltene Zeit der Selbstnutzung zuzurechnen; im Übrigen ist die Leerstandszeit der Vermietung zuzuordnen.

Ist die Selbstnutzung dagegen jederzeit möglich, sind die Leerstandszeiten im Wege der Schätzung entsprechend dem Verhältnis der tatsächlichen Selbstnutzung zur tatsächlichen Vermietung aufzuteilen. Nicht zur Selbstnutzung zählen kurzfristige Aufenthalte in der Ferienwohnung zu Renovierungsarbeiten. Begleiten den Steuerpflichtigen jedoch Familienmitglieder oder Dritte oder dauert der Aufenthalt länger als einen Tag, sind die dafür maßgebenden Gründe zu erläutern. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um Aufenthalte während der am Ferienort üblichen Saison handelt.

### So werden Überschüsse ermittelt

Mieteinnahmen sind das Entgelt für die Nutzung der Wohnung ohne touristische Sonderleistungen wie beispielsweise Kurtaxe.

Die in den Mieteinnahmen enthaltene Umsatzsteuer muss abgeführt werden. Von den anfallenden Notar- und Gerichtskosten können schon während der Bauphase anteilige Kosten, die den Finanzierungsanteil betreffen, zusammen mit den Vermittlungs- und Bankgebühren, Damnum und Disagio abgesetzt werden. Dazu addiert werden gesonderte Zinszahlungen, Abschreibungen auf Gebäude und Einrichtungen und die gezahlte Umsatzsteuer. Erkennt das Finanzamt Aufwendungen aus der Bauphase nicht als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben an, erhöhen diese die Abschreibungsbemessungsgrundlage. In der Vermietungsphase sind obendrein die entsprechenden Darlehenszinsen und Bewirtschaftungskosten steuerlich abzugsfähig. Einnahmen abzüglich Ausgaben einschließlich Abschreibung ergeben den steuerlichen Überschuss aus der Vermietungstätigkeit. Das steuerliche Ergebnis der Vermietung führt im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung zu einer Erhöhung oder Verringerung der Steuerlast.

### Gewinn durch Verkauf

Ein Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich steuerpflichtig. Hiervon gibt es einige Ausnahmen: Beispielweise beträgt beim Vorliegen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Frist zwischen Erwerb und Veräußerung zehn Jahre. Nach Ablauf dieser Frist ist ein Veräußerungsgewinn nicht zu versteuern.



### Umsatzsteuerpflicht beachten

Die kurzfristige Vermietung einer Ferienwohnung ist nicht wie die Vermietung einer Mietwohnung von der Umsatzsteuer befreit. Sie unterliegt als „Sonstige Leistung“ dem Regelsteuersatz von 19 Prozent. Auch die Selbstnutzung ist mit 19 Prozent zu versteuern. Im Gegenzug darf die ausgewiesene Umsatzsteuer aus der Ferienimmobilie und den die Vermietung betreffenden Eingangsrechnungen als Vorsteuer gegengerechnet werden.

Eine Ausnahme bildet die so genannte Kleinunternehmerregelung. Sofern die jährlichen Gesamtumsätze aller Unternehmungen eines Unternehmers unter 17 500 Euro liegen, besteht die Möglichkeit, keine Umsatzsteuer abzuführen, und im Gegenzug auch keine Vorsteuer geltend zu machen. Apotheker, die ja unternehmerisch tätig sind, müssen die Umsätze aus der Ferienwohnung zusammen mit den anderen Umsätzen in einer gemeinsamen Umsatzsteuervoranmeldung bzw. -jahresmeldung gegenüber dem Finanzamt erklären. Für die Umsatzsteuer werden alle Unternehmungen eines Unternehmers zusammen addiert. +

**Nelson Cremers** | Der Autor ist Dozent des Studiums Apothekenbetriebswirtschaft der Fachhochschule Schmalkalden und Inhaber der Steuerberaterkanzlei Cremers & Partner | Kontakt: n.cremers@cremers-partner.de