

Was müssen Sie bei der Vermietung von Ferienimmobilien steuerlich beachten?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

die eigene Immobilie am Lieblingsferienort ist ein Traum vieler Menschen. Hat man das Glück, ohnehin in einer Urlaubsregion zu leben, bietet es sich an, ein Zimmer an Saisongäste zu vermieten. In diesem Fall erzielt man steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und kann die Aufwendungen für die Ferienimmobilie steuerlich geltend machen.

Während die ausschließliche Vermietung einer Ferienimmobilie ohne Weiteres steuerlich anerkannt wird, kann das beliebte Modell, die Ferienwohnung teils selbst zu nutzen und teils zu vermieten, problematisch werden. Hier droht möglicherweise eine Einstufung als sog. Liebhaberei und damit einhergehend die Nichtanerkennung der entsprechenden Aufwendungen. Unter Umständen können sogar Steuernachzahlungen für die Vergangenheit fällig werden.

Liegt die Ferienimmobilie nicht in Deutschland, können sich zudem auch im Ausland steuerliche Fragen ergeben. Welcher Staat etwa die Vermietungseinkünfte oder Veräußerungsgewinne besteuern darf, richtet sich nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den jeweiligen Staaten.

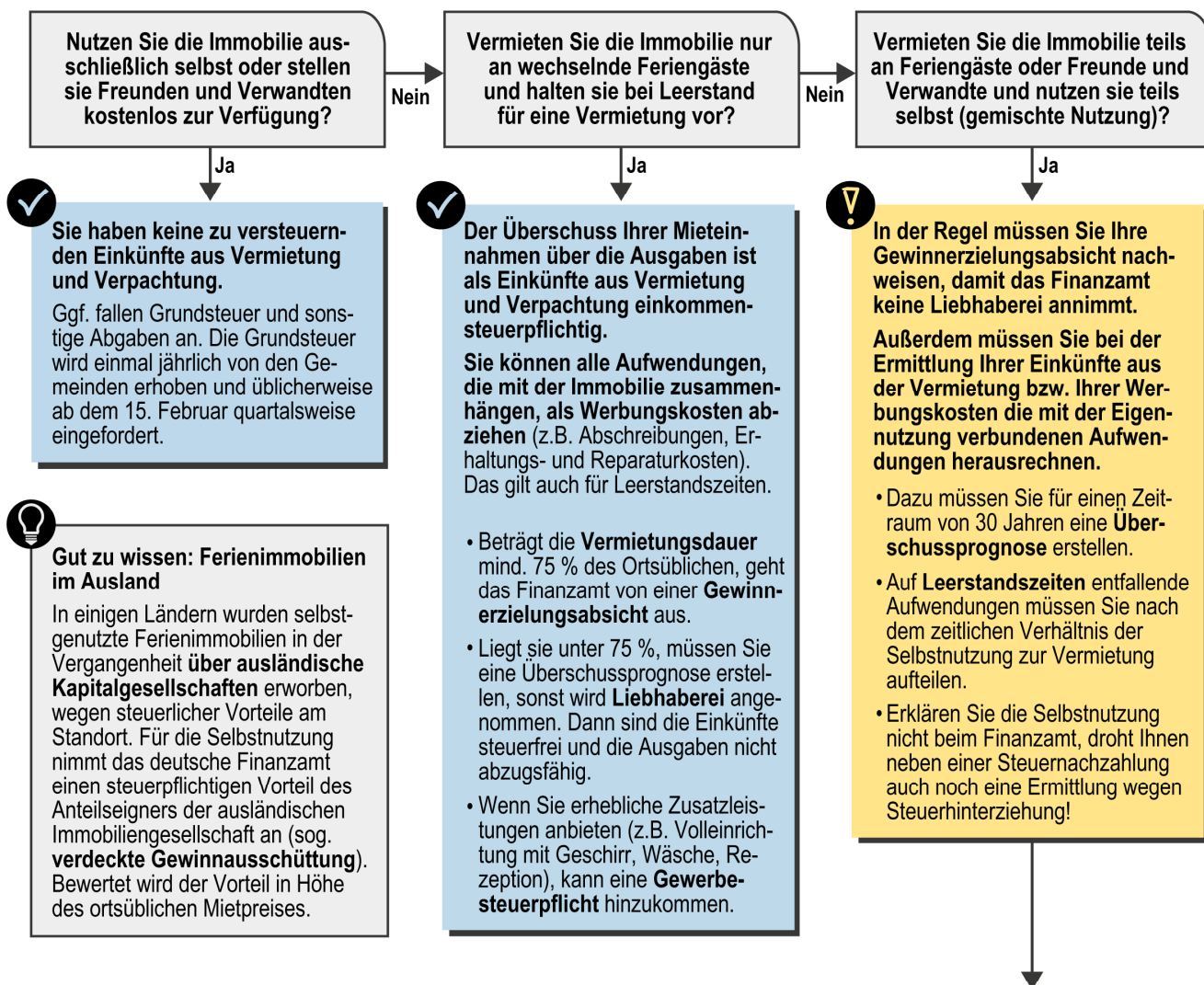


Unsere **Infografik auf der nächsten Seite** gibt Ihnen einen Überblick darüber, wie die Art der Vermietung die steuerlichen Folgen beeinflusst, und macht Sie auf mögliche Risiken aufmerksam. Für Fragen zu Ihrem individuellen Fall stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Was müssen Sie bei der Vermietung von Ferienimmobilien steuerlich beachten?

Vermeiden Sie Steuerfallen und Nachzahlungen durch die richtige Planung!



Gut zu wissen: Ferienimmobilien im Ausland
In einigen Ländern wurden selbstgenutzte Ferienimmobilien in der Vergangenheit **über ausländische Kapitalgesellschaften** erworben, wegen steuerlicher Vorteile am Standort. Für die Selbstnutzung nimmt das deutsche Finanzamt einen steuerpflichtigen Vorteil des Anteilseigners der ausländischen Immobiliengesellschaft an (sog. **verdeckte Gewinnausschüttung**). Bewertet wird der Vorteil in Höhe des ortsüblichen Mietpreises.

- Beträgt die **Vermietungsdauer** mind. 75 % des Ortsüblichen, geht das Finanzamt von einer **Gewinnerzielungsabsicht** aus.
- Liegt sie unter 75 %, müssen Sie eine Überschussprognose erstellen, sonst wird **Liebhaberei** angenommen. Dann sind die Einkünfte steuerfrei und die Ausgaben nicht abzugsfähig.
- Wenn Sie erhebliche Zusatzleistungen anbieten (z.B. Volleinrichtung mit Geschirr, Wäsche, Rezeption), kann eine **Gewerbesteuerpflicht** hinzukommen.

! In der Regel müssen Sie Ihre Gewinnerzielungsabsicht nachweisen, damit das Finanzamt keine Liebhaberei annimmt. Außerdem müssen Sie bei der Ermittlung Ihrer Einkünfte aus der Vermietung bzw. Ihrer Werbungskosten die mit der Eigenutzung verbundenen Aufwendungen herausrechnen.

- Dazu müssen Sie für einen Zeitraum von 30 Jahren eine **Überschussprognose** erstellen.
- Auf **Leerstandszeiten** entfallende Aufwendungen müssen Sie nach dem zeitlichen Verhältnis der Selbstnutzung zur Vermietung aufteilen.
- Erklären Sie die Selbstnutzung nicht beim Finanzamt, droht Ihnen neben einer Steuernachzahlung auch noch eine Ermittlung wegen Steuerhinterziehung!

Beispiel: 120 Vermietungs-, 70 Selbstnutzungs- und 175 Leerstandstage
 $175 \text{ Leerstandstage} \times 120 \text{ Vermietungstage} / 190 \text{ Nutzungstage} = 110 \text{ Tage zur Vermietungszeit dazugerechnet}$
 $175 \text{ Leerstandstage} \times 70 \text{ Selbstnutzungstage} / 190 \text{ Nutzungstage} = 65 \text{ Tage zur Selbstnutzungszeit dazugerechnet}$
Damit entfallen insgesamt $(120 + 110 =) 230$ Tage auf die Vermietung und $(70 + 65 =) 135$ Tage auf die Selbstnutzung. Die Aufwendungen werden entsprechend aufgeteilt, also im Verhältnis $(230 / 365 =) 0,63$ zu $(135 / 365 =) 0,37$.

Gut zu wissen: Umsatzsteuer bei der Vermietung von Ferienimmobilien

- Die kurzfristige Vermietung an wechselnde Feriengäste unterliegt dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 %. Bieten Sie weitere Leistungen wie z.B. Frühstück oder Wellness an, werden für diese 19 % Umsatzsteuer fällig.
- Dies gilt selbst dann, wenn einkommensteuerlich Liebhaberei vorliegt.
- Ggf. kann die Kleinunternehmerregelung Anwendung finden (Details siehe gleichnamige Infografik).
- Nur eine langfristige Vermietung an feste Mieter kann umsatzsteuerfrei sein. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zu Ihrer Ferienimmobilie vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.