

Arbeitshilfen • Berechnungsbögen • Checklisten

Ferienwohnungen

Der Trend zur eigenen Ferienimmobilie ist ungebrochen. Gerade in diesen Tagen lassen Sommer, Sonne, Sand und Meer viele Urlauber von einer Zweitwohnung träumen. Der Fiskus stellt allerdings – vor allem bei teils vermieteten und teils selbstgenutzten Ferienwohnungen – hohe Anforderungen an die erhoffte Steuerersparnis. Damit es für Sie kein böses Erwachen gibt, sollten Sie unsere Checkliste Punkt für Punkt durchgehen.

Mit einer ganzen Serie von Entscheidungen hat der BFH in den letzten Jahren neue Grundsätze für die Besteuerung von Ferienwohnungen aufgestellt. Nachdem sich die Finanzverwaltung anfänglich querstellte, folgt sie jetzt der BFH-Rechtsprechung (BMF-Schreiben vom 08.10.2004, Az: IV C 3 - S 2253 - 91/04, Abruf-Nr. **st 12403**; Erlaß der Berliner Senatsverwaltung für Finanzen vom 12.01.2005, Az: III A 2 - S 2253 - 1/93, Abruf-Nr. **st 14401**).

Wichtig: Wir haben für Sie nicht nur alle neuen Urteile und die aktuellen Verwaltungsanweisungen ausgewertet, sondern weisen Sie auch auf zwei anhängige Verfahren vor dem EuGH hin, die bei einer Ferienwohnung im Ausland – sowohl bei Vermietung als auch bei Eigennutzung – interessante Perspektiven eröffnen.

Steuergestaltungen 2005

Thema	'steuertip'-Beilage
Ferienwohnungen	28/2005
Gestaltungsmißbrauch vermeiden	32/2005
Ausbildungsdienstverhältnis	36/2005
Verträge mit Angehörigen	40/2005
Steuertips für Immobilienbesitzer und Kapitalanleger	44/2005
Steuertips zum Jahresende	48/2005
Reisekosten und Bewirtung	52/2005

Checkliste Einkommensteuer

Check 1 Nutzung der Ferienwohnung

Die einkommensteuerliche Beurteilung einer Ferienwohnung hängt von der Nutzung ab. Drei Fallgruppen sind dabei zu unterscheiden:

1. Die Ferienwohnung wird ausschließlich zu eigenen Zwecken genutzt. → **Check 2**
2. Die Ferienwohnung wird ausschließlich vermietet. → **Check 3**
3. Es handelt sich um eine zeitweise selbstgenutzte und zeitweise vermietete Ferienwohnung. → **Check 4**

Check 2 Ausschließlich eigengenutzte Ferienwohnung

Wird eine Ferienwohnung ausschließlich selbstgenutzt oder Dritten unentgeltlich zur Nutzung überlassen, werden keine Einkünfte erzielt. Eine steuerliche Berücksichtigung der Aufwendungen ist nicht möglich.

Unser Tip: Prüfen Sie, ob Sie Anspruch auf die Eigenheimzulage haben. → **Check 10**

Check 3 Ausschließlich vermietete Ferienwohnung

Bei einer Ferienwohnung, die ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten wird, ist regelmäßig davon auszugehen, daß eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt. Das gilt unabhängig davon, ob die Ferienwohnung in Eigenregie oder durch Einschalten eines fremden Dritten vermietet wird. Konsequenz: Die gesamten Aufwendungen für die Ferienwohnung sind – auch für die Zeit, in der die Wohnung leersteht – in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig.

steuertip – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; verantw. Redaktionsdirektoren Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Thorsten Weber; stellv. Redaktionsdirektoren/Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Dipl.-Kfm. Rolf Hilgers, Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Vwt. Heribert Pilous, Evelin Stiegemann; Chef vom Dienst Bwt. (VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de, Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektor Rechtsanwalt Rolf Koehn; stellv. Verlagsdirektorin Heidi Scheuner, Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen gleich welcher Art werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 1431-309X

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 111

Fax: 02 11 / 66 98 - 179

e-mail: steuertip@markt-intern.de

...für das vertrauliche Gespräch

Leider macht der BFH in einem aktuellen Urteil (Az: IX R 57/02, Abruf-Nr. **st 13318**) folgende Einschränkung: Ausnahmsweise ist auch bei einer nicht selbstgenutzten Ferienwohnung die Einkunftserzielungsabsicht zu überprüfen, wenn die ortsübliche Vermietungszeit um mindestens 25 % unterschritten wird. → **Check 5**

Steuerlich ist es für Sie optimal, wenn Sie das Finanzamt davon überzeugen können, daß Sie Ihre Ferienwohnung nicht selbstnutzen oder Dritten unentgeltlich überlassen. Im aktuellen BMF-Schreiben werden die folgenden vier Fallgruppen aufgezählt, bei denen Finanzbeamte davon ausgehen können, daß es sich um eine ausschließlich fremdvermietete Ferienwohnung handelt:

- Der Eigentümer hat die Entscheidung über die Vermietung der Ferienwohnung einem ihm nicht nahestehenden Vermittler (z.B. überregionaler Reiseveranstalter, Kurverwaltung) übertragen und eine Eigennutzung vertraglich für das gesamte Jahr ausgeschlossen.
- Die Ferienwohnung befindet sich im selben Haus wie die Hauptwohnung des Vermieters bzw. in unmittelbarer Nähe. Voraussetzung: Die Unterbringung von Gästen in der Hauptwohnung ist möglich.
- Der Vermieter hat am selben Ort mehr als eine Ferienwohnung und nutzt nur eine dieser Ferienwohnungen für eigene Wohnzwecke. Die weiteren Wohnungen sind als ausschließlich vermietet anzusehen.
- Die Dauer der Vermietung der Ferienwohnung entspricht zumindest dem Durchschnitt der Vermietungen in der am Ferienort üblichen Saison.

In allen anderen Fällen ist zunächst davon auszugehen, daß der Vermieter die Wohnung auch selbstgenutzt bzw. unentgeltlich überlassen hat. Selbstverständlich haben Sie aber die Möglichkeit, auf andere Weise glaubhaft zu machen, daß Sie eine Ferienwohnung weder selbstgenutzt noch unentgeltlich überlassen haben.

Unser Tip: Nicht der Selbstnutzung zuzurechnen sind kurzfristige Aufenthalte des Vermieters in der Ferienwohnung. Typische Beispiele sind: • Schlüsselübergabe an Feriengäste • allgemeine Kontrollen • Reinigung bei Mieterwechsel • Beseitigung von durch Mieter verursachte Schäden • Wartungsarbeiten • Durchführung von Schönheitsreparaturen • Teilnahme an Eigentümerversammlungen.

Bei mehrtägigen Aufenthalten (insbesondere während der Saison) empfiehlt sich anhand einer Auflistung der durchgeführten Arbeitsstunden darzulegen, daß der Aufenthalt – während der normalen Arbeitszeit – vollständig mit Arbeiten für die Wohnung ausgefüllt war. Auch von einer Foto-Dokumentation der vorgenommenen Arbeiten dürften sich viele Finanzbeamte beeindruckt lassen.

Check 4 Zeitweise eigengenutzte und zeitweise vermietete Ferienwohnung

Bei einer gemischt genutzten Ferienwohnung unterstellt das Finanzamt private Motive und prüft, ob der Vermieter eine Einkunftserzielungsabsicht hat. Ist dies nicht der Fall, handelt es sich um eine sog. Liebhaberei. Die entstandenen Verluste sind dann steuerlich nicht abzugsfähig. → **Check 5**

Ist die Einkunftserzielungsabsicht zu bejahen und damit die Hürde der Liebhaberei genommen, sind alle ausschließlich auf die Vermietung entfallenden Kosten (z.B. • Reinigungskosten • Kosten für die Aufnahme in ein Gastgeberverzeichnis • sonstiger Werbeaufwand • Anschaffungs- und Reparaturkosten für Wirtschaftsgüter, die ausschließlich der Vermietung dienen) in voller Höhe zu berücksichtigen. Aufwendungen, die nur auf die Zeit der Selbstnutzung entfallen, bleiben unberücksichtigt.

Aufwendungen, die sowohl durch die Selbstnutzung als auch durch die Vermietung veranlaßt sind (z.B. • Schuldzinsen • Grundbesitzabgaben • Erhaltungsaufwendungen • Gebäudeabschreibungen • Versicherungsbeiträge), sind im Verhältnis der Zeiträume der jeweiligen Nutzung zueinander aufzuteilen. Das gilt nach einem Urteil des BFH (Az: IX R 58/01, Abruf-Nr. **st 08366**) auch für eine vom Eigentümer zu zahlende Zweitwohnungssteuer.

Bei der Zuordnung der Zeiten, in denen die Ferienwohnung leerstand, sind zwei Fälle zu unterscheiden:

1. Die Selbstnutzung ist zeitlich beschränkt (z.B. bei der Vermietung durch einen fremden Vermittler).

Ist eine Selbstnutzung nur zu bestimmten, genau festgelegten Zeiten (sog. Sperrzeiten) zugelassen und darüber hinaus jegliche Selbstnutzung ausgeschlossen, sind die Sperrzeiten – unabhängig von der tatsächlichen Nutzung – der Selbstnutzung zuzurechnen. Die übrige Leerstandszeit ist der Vermietung zuzuordnen.

2. Die Selbstnutzung ist jederzeit möglich.

Die Leerstandszeiten sind im Wege der Schätzung entsprechend dem Verhältnis der tatsächlichen Selbstnutzung zur tatsächlichen Vermietung aufzuteilen.

Wichtig: Läßt sich der Umfang der – neben einer tatsächlichen Fremdvermietung gegebenen – Selbstnutzung nicht feststellen, sind nach dem aktuellen BMF-Schreiben die auf die Leerstandszeiten entfallenden Aufwendungen zu je 50 % der Selbstnutzung und der Vermietung zuzuordnen.

Unser Gestaltungstip: Bei einer gemischt genutzten Ferienwohnung sind Streitigkeiten vorprogrammiert. Prüfen Sie, ob es sich rechnet, wenn Angehörige oder Freunde eine Ferienwohnung erwerben und an Sie – und andere Interessenten – vermieten. Bei geschickter Gestaltung ist auch eine sog. Überkreuzvermietung denkbar.

Check 5	Einkunftserzielungsabsicht (Liebhaberei-Prüfung)
<p>Die Einkunftserzielungsabsicht ist bei der Vermietung von Ferienwohnungen in zwei Fällen zu prüfen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Bei zeitweiser Eigennutzung und zeitweiser Vermietung (sog. <u>gemischte Nutzung</u>). → Check 4 Ausnahmsweise bei ausschließlich vermieteten Ferienwohnungen, wenn die <u>ortsübliche Vermietungszeit</u> um mindestens <u>25 %</u> unterschritten wird (BFH-Urteil, Az: IX R 57/02, Abruf-Nr. st 13318). → Check 3 <p>Nach der BFH-Rechtsprechung ist eine Einkunftserzielungsabsicht zu bejahen, wenn sich bei einer <u>Prognose über einen Zeitraum von 30 Jahren</u> (beginnend mit Bau oder Kauf) ein sog. <u>Totalüberschuß</u> der geschätzten Einnahmen über die Ausgaben ergibt. Die im Prognosezeitraum zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben sind zu schätzen. Bei einer Schätzung nach Ablauf der ersten fünf Jahre sind die in dieser Zeit erzielten Ergebnisse zur Grundlage der Prognoserechnung zu machen. In die Prognose sind nur die als Werbungskosten abzugsfähigen Aufwendungen einzubeziehen (→ Check 4). Nach der – nicht überzeugenden – Auffassung der Finanzverwaltung sind <u>private Veräußerungsgewinne</u> unabhängig davon, ob sie steuerpflichtig sind, nicht in die Prognose einzubeziehen. Einzelheiten und Berechnungsbeispiele zur Prognoserechnung enthält das aktuelle BMF-Schreiben (Az: IV C 3 - S 2253 - 91/04, Abruf-Nr. st 12403).</p> <p><u>Wichtig:</u> Die geschätzten Einnahmen sind zu Ihren Gunsten um einen <u>Sicherheitszuschlag von 10 %</u> zu erhöhen und die prognostizierten Werbungskosten um einen <u>Sicherheitsabschlag von 10 %</u> zu kürzen.</p> <p><u>Unser Tip:</u> Bei gemischt genutzten Ferienwohnungen besteht die Gefahr, daß die Prognoserechnung zu keinem positiven Ergebnis führt. Während Sie als Vermieter sonst bemüht sind, hohe Werbungskosten geltend zu machen, gilt es bei der Prognose <u>geringe Kosten</u> und damit ein <u>möglichst positives Ergebnis</u> auszuweisen. Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich vor allem bei der <u>Finanzierung</u>. Die Finanzierung mit Eigenkapital erhöht den Totalüberschuß. Gewerbetreibende und Freiberufler sollten prüfen, ob Finanzierungskosten mit Hilfe eines <u>Zwei-Konten-Modells</u> in eine andere Einkunftsart verlagert werden können. Vermieter mit mehreren Objekten sollten dauervermietete Immobilien in großem Umfang fremdfinanzieren und Eigenkapital für die gemischt genutzte Ferienwohnung verwenden.</p> <p>Spielraum haben Sie auch bei <u>Instandhaltungsarbeiten</u>. Clevere Vermieter argumentieren, daß sie Renovierungen selbstdurchführen und setzen nur die Materialkosten an.</p>	
Check 6	Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb
<p>Der Vermieter einer Ferienwohnung erzielt im Regelfall Einkünfte aus <u>Vermietung und Verpachtung</u>. Entspricht das Angebot allerdings dem eines <u>Hotels oder einer Pension</u> (z.B. vollständige Ausstattung wie bei Hotelzimmern, Rezeption wie bei einem Hotel, zusätzliche Leistungen wie Frühstücksservice), handelt es sich um <u>gewerbliche Einkünfte</u>. In diesem Fall unterliegen Gewinne der <u>Gewerbesteuer</u>.</p>	
Check 7	Verkauf einer Ferienwohnung
<p>Beim Verkauf einer Ferienwohnung sind drei Fallgruppen zu unterscheiden:</p> <ol style="list-style-type: none"> Verkauf einer <u>ausschließlich selbstgenutzten</u> Ferienwohnung Ein Verkaufsgewinn ist grundsätzlich <u>steuerfrei</u>. Das gilt auch beim Verkauf innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist, wenn die Wohnung vom Verkäufer entweder immer oder zumindest im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Verkauf einer teilweise oder <u>ausschließlich vermieteten</u> Ferienwohnung (<u>Vermietungseinkünfte</u>) Liegen zwischen Kauf bzw. Fertigstellung und der Veräußerung einer (teilweise) vermieteten Ferienwohnung <u>weniger als zehn Jahre</u>, handelt es sich um ein sog. <u>privates Veräußerungsgeschäft</u> (§ 23 EStG). Ein Spekulationsgewinn ist steuerpflichtig, sobald die Freigrenze von 512 € überschritten ist. Verkauf einer gewerblich <u>vermieteten</u> Ferienwohnung (<u>Einkünfte aus Gewerbebetrieb</u>) Ein Gewinn aus der Veräußerung einer gewerblich vermieteten Ferienwohnung ist unabhängig von der Besitzdauer <u>stets steuerpflichtig</u>. Der Veräußerungsgewinn kann <u>steuerbegünstigt</u> sein. 	
Check 8	Vermietung von Ferienwohnungen im Ausland
<p>Verluste aus einer Ferienwohnung im Ausland wirken sich bei der Steuererklärung in Deutschland regelmäßig <u>nicht steuermindernd</u> aus. Sie können weder mit anderen Einkünften verrechnet werden, noch werden sie im Rahmen des sog. negativen Progressionsvorbehalts berücksichtigt. Soweit <u>Ferienwohnungen innerhalb der EU</u> betroffen sind, verstößt dies nach Auffassung des BFH (Beschluß vom 13.11.2002, Az: I R 13/02, Abruf-Nr. st 08804) gegen EU-Gemeinschaftsrecht. Das letzte Wort hat jetzt der <u>EuGH</u> (Az: <u>C-152/03</u>).</p> <p><u>Unser Tip:</u> Wer eine Ferienwohnung im EU-Ausland vermietet, sollte seine Verluste geltend machen, gegen einen ablehnenden Bescheid <u>Einspruch</u> einlegen und unter Hinweis auf das anhängige EuGH-Verfahren beantragen, daß das Finanzamt den Einspruch bis zur Entscheidung des EuGH ruhen läßt.</p>	

