

Steuertipp für Vermieter: Eigennutzung, teilweise Eigennutzung oder reine Vermietung der Ferienimmobilie ohne Eigennutzung. Was ist zu beachten?

Wer eine Ferienwohnung bzw. eine Ferienimmobilie besitzt, hat nicht immer Freude daran: Verluste durch Instandsetzungsmaßnahmen, Unterhaltskosten wie Zählergebühren, Grundsteuerabgaben, Schornsteinfeger, Straßenreinigung, Putzhilfe bzw. Hausmeisterdienst sowie weitere Verwaltungskosten belasten das Portemonnaie des Besitzers und können die Einnahmen aus der Vermietung übersteigen. Besonders heikel wird es, wenn die Ferienwohnung selber genutzt wurde vom Besitzer, denn es gilt: Wenn Sie ihre FeWo nicht nur vermieten, sondern auch selber nutzen, dann können Sie nur die Kosten absetzen, die anteilig mit der Vermietung zusammenhängen.

Eine Nutzung als FeWo – ganz oder teilweise - muss im Steuerformular Anlage V gleich in Zeile 7 angezeigt werden. Sofern Sie 1=Ja angeben, dann stellen Sie sorgsam in einer weiteren Anlage auf, an wieviel Tagen je Monat die Immobilie als Feriendomizil genutzt wurde, an wieviel Tagen sie leer stand und an wieviel Tagen sie an Feriengäste vermietet war.

Eine bemerkenswerte Entscheidung zur Anerkennung von Verlusten trotz nachträglichem Ausschluss der Eigennutzung ist durch das Finanzgericht Köln ergangen: Bei der Vermietung von Ferienwohnungen besteht grundsätzlich die Vermutung zur Erzielung von Einkünften – und somit auch eine Anerkennung von Verlusten. Aber nur wenn die ortsüblichen Vermietungstage – abgesehen von Vermietungshindernissen – nicht erheblich (d.h. um mindestens 25 v.H.) unterschritten werden. Es besteht somit dem Grunde nach eine stark vereinfachende Beweisführung und eine sehr positive Rechtslage für den Steuerpflichtigen. Problematisch wird die Beurteilung jedoch immer dann, wenn die Ferienwohnung dem Steuerpflichtigen auch zur Eigennutzung zur Verfügung steht. In diesem Fall kann die vorstehend beschriebene Vereinfachungsregelung keine Anwendung finden! Es muss vielmehr individuell dargestellt werden, ob in der Summe eine positive Einkünfte Erzielungsabsicht besteht.

Umso interessanter ist die Entscheidung des Finanzgerichts: In seiner Entscheidung lässt es das Gericht zu, dass eine ursprünglich vereinbarte Selbstnutzung nachträglich ausgeschlossen wird. Auch in diesem Fall erkennt das Finanzgericht die Verluste der Vermietung an, ohne dass es einer konkreten Einnahmenüberschussprognose bedarf. Die Entscheidung wird in zahlreichen Streitfällen zu einer befriedigenden Lösung führen. Bemerkenswert ist, dass die Entscheidung des FG Köln vom 17.12.2015 rechtskräftig geworden ist.

Fazit: Bei der Behandlung der Kosten der Ferienwohnung sind akribisch Aufteilungen äquivalent zu den Nutzungsarten Fremdnutzung, Leerstand, Eigennutzung vorzunehmen. Sofern Sie sich lediglich zu Reinigungszwecken, Schlüsselübergaben, Schönheitsreparaturen oder Wartungsarbeiten dort aufhalten: Das zählt übrigens nicht zur Selbstnutzung.

Als Steuerkanzlei, die alle Beratungsleistungen für Steuerzahler und Arbeitnehmer anbietet, sind wir stets auf dem aktuellsten Stand der Steuergesetzgebung und der Rechtsprechung. Lassen Sie sich durch uns beraten.

*Das Steuerrecht unterliegt ständigen Änderungen. Die Richtigkeit der Angaben in unseren Steuertipps sollte daher immer anhand der aktuellen Rechtslage überprüft werden. Wir bemühen uns ständig, unsere Steuertipps auf dem aktuellen Stand zu halten. Sicher ist nur eines: **Kontaktieren Sie uns!** Wir werden Sie für Ihre individuelle Situation steuerlich beraten, denn Steuerberatung dient auch zur Steueroptimierung!*

Dipl. - Kfm.

Gerhard Güllich

GmbH

Steuerberatungsgesellschaft

Bürozeiten:

Mo.-Do. 7:30-16:30

Fr. 7:30-12:30

Dipl. - Kfm.

Gerhard Güllich

Steuerberater

Kanzlei Erlangen

[Kontakt:](#)

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich GmbH
Steuerberatungsgesellschaft

Ohmstraße 9

91161 Hilpoltstein

Tel. 09174 / 47 96 – 0

Fax 09174 / 47 96 50

guellich.info Email: hip@guellich.info



Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich
Steuerberater

Äußere Brucker Straße 51

91052 Erlangen

Tel. 09131 / 80 83 – 0

Fax 09131 / 80 83 33

guellich.info Email: er@guellich.info

