

## Steuertipp für Vermieter von Ferienwohnungen: Werbungskosten und Anzahl der Vermietungen pro Jahr unterliegen Schwankungen.

Zu Pandemiezeiten boomt die Vermietung von Ferienwohnungen und Appartements in Deutschland, da viele Urlaubswillige Quarantäne und Rückreiseschwierigkeiten eher vermeiden möchten. Die Waage kann aber auch mal auf die andere Seite umschlagen: Sofern sich die Bedingungen für Auslandsreisen verbessern, müssen Vermieter von Ferienwohnungen in Deutschland vielleicht mit höherem Leerstand rechnen. Dabei bleiben die Fixkosten zum Beispiel bei Grundsteuer oder anderen Betriebskosten ja erhalten: Man kann schließlich die Heizung im Winter nicht einfach abdrehen, sondern lediglich etwas absenken, da bei kurzfristiger Anmietung ja auch eine angenehme Raumtemperatur vorhanden sein soll. Viele Vermieter nutzen die „Saure Gurken Zeit“ auch für Renovierung und Modernisierung. Dann kann das Jahr mit erheblichen Werbungskosten aber geringfügigen Mieteinnahmen zu einem deutlichen Minus mit negativen Einkünften aus der Vermietung führen.

Die Frage ist nun, ob das Finanzamt negative Einkünfte eines Jahres unberücksichtigt lassen darf, wenn es statistische Angaben der gleichen Stadt im gleichen Zeitraum für eine „ortsübliche Auslastung einer Ferienwohnung“ zu Rate zieht?

Im BFH, Urteil v. 26.5.2020, IX R 33/19, veröffentlicht am 13.8.2020, hatte ein Ehepaar im Streitjahr nur an 75 Tagen vermietet, obwohl die durchschnittliche Vermietung laut statistischen Amt in der Stadt bei 104 Tagen lag. Da die ortsübliche Vermietungszeit um mehr als 25% unterschritten wurde, erkannte das FA die negativen VuV (Anlage Vermietung und Verpachtung) Einkünfte nicht an.

Für ausschließlich an Feriengäste vermietete Ferienwohnungen und in der übrigen Zeit dafür bereitgehalten wird die sogenannte „typisierten Einkünfte-Erzielungsabsicht“ herangezogen. Demnach ist von der Überschusserzielungsabsicht auszugehen, wenn das Vermieten die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen nicht erheblich (d.h. um mindestens 25%) unterschreitet (BFH v. 19.8.2008, IX R 39/07, BStBl II 2009, 138).

*Das Finanzgericht stellte in seiner Urteilsbegründung die Gewinnerzielungsabsicht in den Vordergrund.*

Eine wichtige Rolle bei der Urteilsbegründung spielte die Prognoserechnung über einen Zeitraum von mehreren Jahren. Im Urteil lag diese für einen Zeitraum von 30 Jahren vor (2006-2035). Die Prognose für den kumulierten Überschuss lag bei 154.000€. Das FG lehnte die Entscheidung des FA ab, da im vorliegenden Fall die Einkünfteerzielungsabsicht bejaht wurde.

**Praxistipp:** Die Vermietung von Ferienwohnungen führt hinsichtlich der Eigen- und Fremdvermietung sowie der Zuordnung der Ausgaben immer wieder zu Streitigkeiten. Eine konsequente Buchführung der Zeiten für Leerstand, Eigennutzung und Fremdvermietung ist daher anzuraten.

*Wir freuen uns, Sie auch zur persönlichen Beratung wieder in unseren Büros treffen zu können.*

Dipl.- Kfm.

**Gerhard Güllich GmbH**

Steuerberatungsgesellschaft

Kanzlei Hilpoltstein

Bürozeiten:

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

Fr. 7:30-12:30

[Kontakt:](#)

Dipl.- Kfm.

**Gerhard Güllich**

Steuerberater

Kanzlei Erlangen

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich GmbH  
Steuerberatungsgesellschaft

Ohmstraße 9

91161 Hilpoltstein

Tel. 09174 / 47 96 – 0

Fax 09174 / 47 96 50

[guellich.info](http://guellich.info) Email: [hip@guellich.info](mailto:hip@guellich.info)



**Jetzt DIGITAL mit  
unseren  
Steuerkanzleien  
abwickeln.**

Dipl.-Kfm. Gerhard Güllich  
Steuerberater

Äußere Brucker Straße 51

91052 Erlangen

Tel. 09131 / 80 83 – 0

Fax 09131 / 80 83 33

[guellich.info](http://guellich.info) Email: [er@guellich.info](mailto:er@guellich.info)

