

Besitzer einer Ferienwohnung können nicht nur Geld verdienen, sondern auch Steuern sparen

## Ferienwohnungen als Steuersparmodell?

Wer träumt nicht davon: Eine Immobilie im In- oder Ausland, die man mit der Familie in den Ferien nutzen kann und bestenfalls auch gewinnbringend vermietet. Bei der Nutzung einer Ferienimmobilie müssen jedoch drei Fälle unterschieden werden, damit die Nutzung auch rund läuft.

### 1. Wird die Wohnung ausschließlich vermietet, liegt eine Einkünfteerzielungsabsicht vor.

Das Finanzamt wird jedoch skeptisch, wenn die Eigennutzung vertraglich ausgeschlossen ist und die ortsübliche Vermietungszeit um mindestens 25 Prozent unterschritten wird. Hier vermutet das Finanzamt ein verkapptes Steuersparmodell, das anfangs zwar Kosten verursacht, die Immobilie jedoch aufgrund einer Liebhaberei erworben wurde oder Jahre später ausschließlich selbst genutzt werden soll und die Kosten daher billiger in Kauf genommen werden. Der Gegenbeweis muss vom Zahnarzt durch eine Überschussprognose geführt werden, in der auf 30 Jahre ein Totalüberschuss erreicht wird. Vom Finanzamt wird gerne gesehen, wenn auch der Zahnarzt als Eigentümer zum Mieter wird. Trotzdem ergeben sich Steuergestaltungsmöglichkeiten über den Ansatz der Schuldzinsen innerhalb einer Finanzierung. Verursacht die Immobilie laufend mehr Kosten als Einnahmen und sollten der Eigentümer nicht die Absicht haben, diese einmal selbst zu nutzen, sollte die Investition überdacht werden.

### 2. Wird die Wohnung ausschließlich privat genutzt, besteht keine steuerliche Relevanz.

### 3. Wird die Wohnung teilweise selbstgenutzt und teilweise vermietet, ergibt sich das Problem des Nachweises der Einkünfteerzielungsabsicht beziehungsweise der Aufteilung der Kosten.

Wie behandelt man den Leerstand einer Wohnung? Ist die Selbstnutzung durch den Zahnarzt zeitlich begrenzt, ist die Leerzeit der Vermietung zuzurechnen, ansonsten erfolgt eine Schätzung der Vermietungszeiten. Dies führt jedoch stets zu Streitigkeiten mit dem Finanzamt.

Die anfallenden Kosten werden entsprechend der Nutzung in abziehbare und nichtabziehbare aufgeteilt.

Wird die Ferienwohnung über einen Reiseveranstalter oder über eine Reiseagentur vermietet, ohne Selbstnutzungsanspruch für den Zahnarzt, sind die in dieser Zeit anfallenden Leerstandszeiten nicht der Selbstnutzung zuzurechnen und Ausgaben können steuerlich in voller Höhe geltend gemacht werden. Lassen

sich die Leerstandszeiten nicht ermitteln, sind die Kosten zu 50 Prozent ansetzbar.

### Einkünfte aus Vermietung oder Gewerbebetrieb?

In der Regel entstehen bei der Vermietung von Ferienwohnungen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Folgende Aufwendungen können als Werbungskosten bei der Steuererklärung geltend gemacht werden:

- ▶ Notar- und Gerichtskosten für Eintragung der Grundschuld
- ▶ Finanzierungsvermittlungsgebühr
- ▶ gezahlte Umsatzsteuer
- ▶ Darlehenszinsen
- ▶ Bewirtschaftungskosten
- ▶ Aufwendungen für Vermietung (Anzeigen, Vermietungsprovision)
- ▶ Abschreibung Gebäude
- ▶ Abschreibung Einrichtung (acht bis zehn Jahre)

Für die Steuererklärung wird der Überschuss über die Einnahmen ermittelt.

Ein Gewerbebetrieb liegt vor, wenn die Vermietung „hotelmäßig“ erfolgt, das heißt inklusive Personal, Rezeption, Frühstücksservice ...

In diesem Fall wird das Betriebsergebnis durch Einnahmeüberschuss-Rechnung gem. § 4 Abs.3 EStG ermittelt. Achtung: Der Gewinn aus Gewerbebetrieb unterliegt der Gewerbesteuer (Freibetrag 24.500).

Nicht zu vergessen: Es handelt sich bei der Vermietung einer Ferienwohnung um eine kurzfristige Vermietung. Dieser Tatbestand löst Umsatzsteuer aus. Der Zahnarzt wird durch die Vermietung zum Unternehmer. Er muss die Umsatzsteuer, die auf die Einnahmen entfällt, an das Finanzamt abführen. Im Gegenzug kann er aber auch die Vorsteuer von vielen anfallenden Kosten abziehen und sich vom Staat zurückholen.

Besprechen Sie diese verschiedenen interessanten Gestaltungsmöglichkeiten mit Ihrem Steuerberater oder wenden Sie sich an uns.

KONTAKT

Elke Thomer ist Steuerberaterin bei der HBG Steuerberatungsgesellschaft für Heilberufe in Bonn.  
**ethomer**  
@hbg-steuerberatung.de  
www.hbg-steuerberatung.de



Elke Thomer, Steuerberaterin