

# Bei Selbstnutzung gelten andere Regeln

**STEUERN** Ferienwohnung vermieten: So beteiligt sich das Finanzamt an der Finanzierung

Von **Marc Lehmann**

**DÜSSELDORF.** Ob an der Nordsee oder im Allgäu: Von der Ferienwohnung träumen viele Deutsche – vor allem davon, dass das Finanzamt das Vergnügen kräftig mitbezahlt. Ein Steuerspareffekt bei Ferienimmobilien im Inland ist tatsächlich möglich. Dafür müssen aber von Beginn an die Weichen richtig gestellt werden.

Im Idealfall sieht es so aus: Die Familie nutzt ein paar Wochen im Jahr die eigene Ferienwohnung, während der übrigen Zeit wird sie vermietet. Da die Ausgaben – Kreditzinsen, Abschreibung und laufenden Nebenkosten – höher sind als die Mieteinnahmen, entstehen rote Zahlen. Die Verluste mindern über Jahre das zu versteuernde Einkommen und damit die Steuerlast. Am Ende hat der Fiskus per Steuerersparnis die Ferienimmobilie gesponsert.

So einfach ist es allerdings nicht. Wer Vermietungsverluste geltend machen will, muss einiges beachten – vor allem dürfen keine Zweifel an der „Gewinnerzielungsabsicht“ aufkommen, also an der Absicht, irgendwann damit Geld verdienen zu wollen. Ansonsten spricht das Finanzamt von „Liebhabelei“, und aus der Steuerersparnis wird nichts.

Bei Ferienimmobilien mit Steuervorteil sind zwei Strategien zu unterscheiden.

■ **Ohne Eigennutzung:** Der Käufer möchte derzeit die Ferienimmobilie zunächst nicht selber nutzen. Er denkt vielleicht daran, erst einmal nur Vermietung zu betreiben, Steuern zu sparen und später als Rentner ein paar Monate im Jahr dort zu verbringen.

Diese Variante ist noch am unkompliziertesten, allerdings sind selbst ohne Eigennutzung Hürden zu nehmen, damit die steuerlichen Verluste anerkannt werden. So muss die reine Vermietung auch glaubhaft gemacht werden können, etwa per Vertrag mit einem Makler, worin die Eigennutzung für das gesamte Jahr ausgeschlossen wurde.

Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofes (BFH) steht eine Gewinnerzielungsabsicht außerdem dann in Frage, wenn der Ferienimmobilien-Eigentümer die „ortsübliche Vermietungszeit“ (Az: IX R 57/02) mindestens 25 Prozent unterschreitet. Oder

mit anderen Worten: Mindestens 75 Prozent der üblichen Zeit sollte vermietet sein, wobei typische Probleme berücksichtigt werden (zum Beispiel keine Vermietung wegen Umbaus). Wie viele Wochen oder Monate im Jahr üblich sind, weiß normalerweise der örtliche Tourismusverband.

„Wer die Mindestvermietungszeit nicht schafft, der kann den Werbungskostenabzug noch retten, indem er eine Ertragsprognose über 30 Jahre aufstellt“, sagt der Münsteraner Steuerrechtsprofessor

Jürgen W. Hidién. Die Ertragsprognose muss zum Ergebnis kommen, dass zumindest nach 30 Jahren ein Überschuss mit der Ferienvermietung erzielt wird.



■ **Mit Eigennutzung:** Soll sowohl vermietet als auch selbst genutzt werden (dazu gehört übrigens eben so die kostenlose Überlassung an Angehörige oder Freunde), wird das Finanzamt die Gewinnerzielungsabsicht per Ertragsprognose prüfen. Ist ein Überschuss nicht zu erwarten, so werden die Werbungskosten wegen „Liebhabelei“ nicht anerkannt. Ein kleiner Trost: „Gilt die gesamte Vermietung als Liebhabelei, so müssen die Mieteinnahmen natürlich nicht versteuert werden“, so Professor Hidién.

Bei einer positiven Ertragsprognose muss das Finanzamt die Werbungskosten zumindest anteilig anerkennen, und zwar entsprechend dem Verhältnis von Vermietung (absetzbar) zu Selbstnutzung (nicht absetzbar). Das bedeutet: Je länger die Ferienimmobilie im Laufe des Jahres vermietet wird, desto mehr kann vom laufenden Aufwand gegengerechnet werden.

Aber was ist mit den Leerstandzeiten? Wie sie verteilt werden, hängt davon ab, ob die Selbstnutzung jederzeit oder nur zeitweise möglich war (BFH, Az: IX R 97/00). Bei jederzeitiger Selbstnutzung, werden die Leerstandszeiten entsprechend dem Verhältnis von Vermietung und Selbstnutzung verteilt. Wird die Zeit für die Eigennutzung genau festgelegt – etwa nur Juli – gehen die Kosten während der Leerstandes voll in die Vermietungsrechnung ein.