

Was müssen Sie bei der Vermietung von Ferienimmobilien steuerlich beachten?

Vermeiden Sie Steuerfallen und Nachzahlungen durch die richtige Planung!

Nutzen Sie die Immobilie ausschließlich selbst oder stellen sie Freunden und Verwandten kostenlos zur Verfügung?

Ja

Sie haben keine zu versteuernden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Ggf. fallen Grundsteuer und sonstige Abgaben an. Die Grundsteuer wird einmal jährlich von den Gemeinden erhoben und üblicherweise ab dem 15. Februar quartalsweise eingefordert.

Nein

Vermieten Sie die Immobilie nur an wechselnde Feriengäste und halten sie bei Leerstand für eine Vermietung vor?

Ja

Der Überschuss Ihrer Mieteinnahmen über die Ausgaben ist als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung einkommensteuerpflichtig.
Sie können alle Aufwendungen, die mit der Immobilie zusammenhängen, als Werbungskosten abziehen (z.B. Abschreibungen, Erhaltungs- und Reparaturkosten). Das gilt auch für Leerstandszeiten.

- Beträgt die **Vermietungsdauer** mind. 75 % des Ortsüblichen, geht das Finanzamt von einer **Gewinnerzielungsabsicht** aus.
- Liegt sie unter 75 %, müssen Sie eine Überschussprognose erstellen, sonst wird **Liebhaberei** angenommen. Dann sind die Einkünfte steuerfrei und die Ausgaben nicht abzugsfähig.
- Wenn Sie erhebliche Zusatzleistungen anbieten (z.B. Volleinrichtung mit Geschirr, Wäsche, Rezeption), kann eine **Gewerbesteuerpflicht** hinzukommen.

Nein

Vermieten Sie die Immobilie teils an Feriengäste oder Freunde und Verwandte und nutzen sie teils selbst (gemischte Nutzung)?

Ja

In der Regel müssen Sie Ihre Gewinnerzielungsabsicht nachweisen, damit das Finanzamt keine Liebhaberei annimmt.
Außerdem müssen Sie bei der Ermittlung Ihrer Einkünfte aus der Vermietung bzw. Ihrer Werbungskosten die mit der Eigennutzung verbundenen Aufwendungen herausrechnen.

- Dazu müssen Sie für einen Zeitraum von 30 Jahren eine **Überschussprognose** erstellen.
- Auf **Leerstandszeiten** entfallende Aufwendungen müssen Sie nach dem zeitlichen Verhältnis der Selbstnutzung zur Vermietung aufteilen.
- Erklären Sie die Selbstnutzung nicht beim Finanzamt, droht Ihnen neben einer Steuernachzahlung auch noch eine Ermittlung wegen Steuerhinterziehung!

Gut zu wissen: Ferienimmobilien im Ausland

In einigen Ländern wurden selbstgenutzte Ferienimmobilien in der Vergangenheit **über ausländische Kapitalgesellschaften** erworben, wegen steuerlicher Vorteile am Standort. Für die Selbstnutzung nimmt das deutsche Finanzamt einen steuerpflichtigen Vorteil des Anteilseigners der ausländischen Immobiliengesellschaft an (sog. **verdeckte Gewinnausschüttung**). Bewertet wird der Vorteil in Höhe des ortsüblichen Mietpreises.

Beispiel: 120 Vermietungs-, 70 Selbstnutzungs- und 175 Leerstandstage

$175 \text{ Leerstandstage} \times 120 \text{ Vermietungstage} / 190 \text{ Nutzungstage} = 110 \text{ Tage zur Vermietungszeit dazugerechnet}$

$175 \text{ Leerstandstage} \times 70 \text{ Selbstnutzungstage} / 190 \text{ Nutzungstage} = 65 \text{ Tage zur Selbstnutzungszeit dazugerechnet}$

Damit entfallen insgesamt $(120 + 110 =)$ 230 Tage auf die Vermietung und $(70 + 65 =)$ 135 Tage auf die Selbstnutzung. Die Aufwendungen werden entsprechend aufgeteilt, also im Verhältnis $(230 / 365 =)$ 0,63 zu $(135 / 365 =)$ 0,37.

Gut zu wissen: Umsatzsteuer bei der Vermietung von Ferienimmobilien

- Die kurzfristige Vermietung an wechselnde Feriengäste unterliegt dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 %. Bieten Sie weitere Leistungen wie z.B. Frühstück oder Wellness an, werden für diese 19 % Umsatzsteuer fällig.
- Dies gilt selbst dann, wenn einkommensteuerlich Liebhaberei vorliegt.
- Ggf. kann die Kleinunternehmerregelung Anwendung finden (Details siehe gleichnamige Infografik).
- Nur eine langfristige Vermietung an feste Mieter kann umsatzsteuerfrei sein. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zu Ihrer Ferienimmobilie vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.