

Veröffentlicht am 17.04.2018

## Ferienimmobilien im In- und Ausland – So meistern Sie die steuerlichen Stolperfallen!

### FERIENIMMOBILIEN ZURZEIT IM FOKUS DER FINANZVERWALTUNG

Steuerpflichtige mit Ferienhäusern bzw. -wohnungen (auch im Ausland) sind mittlerweile keine Seltenheit mehr. Daher erstaunt es wenig, dass Einkünfte, die im Zusammenhang mit Ferienimmobilien stehen - sei es aus deren Vermietung oder auch aus deren Veräußerung -, derzeit ein beliebtes Schwerpunktthema der Finanzverwaltung sind. Als sog. zentrales Prüffeld wurden im letzten Jahr die Finanzbeamten in einigen Bundesländern intern angehalten, Veranlagungen mit derartigen Inhalten „genauer unter die Lupe zu nehmen“. Probleme in der steuerlichen Beratungspraxis entstehen unter anderem in Fällen der zeitweisen Eigennutzung der Immobilie und bei längeren Leerstandszeiten. Doch nicht nur bei Vermietung der Ferienimmobilie, auch im Fall der Eigennutzung sind steuerliche Aspekte unbedingt zu beachten.

### EIGENNUTZUNG DER FERIENIMMOBILIE

Wird die Ferienwohnung bzw. das Ferienhaus selbst genutzt, ist insbesondere auf die Möglichkeit der Steuerermäßigung nach § 35a EStG hinzuweisen. Denn die für Arbeiten im privaten Wohnbereich geltenden Regelungen finden auch auf das eigengenutzte Feriendomizil Anwendung. Sofern Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen die übrigen Voraussetzungen erfüllen, führen sie zu einer Steuerermäßigung, wenn die Leistungen in einem Haushalt im Inland oder in der EU bzw. dem EWR erbracht werden. Häufiger Streitpunkt mit der Finanzverwaltung ist hierbei die Frage, ob die jeweilige Leistung innerhalb oder außerhalb der Grundstücksgrenze erbracht wurde.

### VERMIETUNG DER FERIENIMMOBILIE

Wird die Ferienimmobilie nur für einen Teil des Jahres, z. B. in der Hauptsaison, fremdvermietet, ansonsten selbstgenutzt, ist für eine steuerliche Geltendmachung der damit zusammenhängenden Ausgaben die Einkunftserzielungsabsicht

#### ■ Niederlassung Baden-Baden

Flugstraße 15  
76532 Baden-Baden  
Telefon 07221-39399-0  
Fax 07221-39399-34

#### ■ Niederlassung Frankfurt

Kölner Straße 10  
65760 Eschborn  
Telefon 06196-80196-0  
Fax 06196-80196-34

#### ■ Niederlassung Berlin

Möllendorffstraße 47  
10367 Berlin  
Telefon 030-9927799-0  
Fax 030-9927799-27

#### ■ Niederlassung Thüringen

Stadtring 16  
99610 Sömmerda  
Telefon 03634-37210-70  
Fax 03634-37210-99

#### ■ Niederlassung Düsseldorf

Thomasstraße 1  
47906 Kempen  
Telefon 02152-80960-70  
Fax 02152-80960-77

#### ■ Internet

info@lohn-ag.de  
www.lohn-ag.de



nachzuweisen. Nur wenn die sog. Überschussprognoserechnung ergibt, dass sich bei einem Zeitraum von 30 Jahren ein Totalüberschuss der geschätzten Einnahmen über die Ausgaben ergibt, wird die Finanzverwaltung die mit der Vermietungstätigkeit verbundenen Aufwendungen anerkennen.

Aber Achtung! Bei der Erstellung der Überschussprognoserechnung lauern einige Stolperfallen, die zu einer Einordnung als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei durch die Finanzverwaltung führen können. Weitere Probleme entstehen darüber hinaus bei längeren Leerstandszeiten der Immobilie oder bei hohen Anfangsverlusten.

## VERÄUSSERUNG DER FERIEIMMOBILIE

Bei Veräußerung der Ferienimmobilie ist auf jeden Fall die Zehnjahresfrist zu beachten. Ansonsten drohen Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften. Ausgenommen von der Steuerbarkeit sind allerdings Wirtschaftsgüter, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Hierzu hat der BFH in einer aktuellen Entscheidung zugunsten der Veräußerer von Zweit- und Ferienwohnungen klargestellt, dass auch bei solchen Immobilien eine Nutzung „zu eigenen Wohnzwecken“ vorliegen kann und die Voraussetzungen der beiden Ausnahmetatbestände präzisiert, die hierbei zu beachten sind.

## UMSATZSTEUERLICHE ASPEKTE

Sowohl bei Vermietung als auch bei Veräußerung der Ferienimmobilie sind zusätzlich umsatzsteuerliche Aspekte zu beachten. Fallstricke lauern beispielsweise,

- wenn dieselben Räume sowohl für Dauermieter als auch zur nur vorübergehenden Beherbergung bereitgehalten werden,
- hinsichtlich der einzuhaltenden Rechnungsanforderungen oder
- bei Veräußerung der Immobilie in Bezug auf in Anspruch genommene Vorsteuerbeträge.

Wir beraten Sie gerne zu den steuerlicher Aspekten dieses Themas. Bitte richten Sie Ihre Fragen hierzu per E-Mail direkt an: [info@lohnag.de](mailto:info@lohnag.de).

Ein Gastbeitrag von **Jürgen Theurer**, Steuerberater bei der [Loh-Nag.de Steuerberatungsgesellschaft mbH](https://www.lohn-nag.de).

*Die Angaben dienen lediglich als erste Hinweise. Sie können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.*

*Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernommen werden.*