



Tipp des Monats März 2002 – Sven Sievers Steuerberater in Hamburg

Ferienwohnung und Verluste

Bis vor kurzer Zeit waren Vermieter von Ferienwohnungen, die ihre Verluste auch steuerlich geltend machen wollten nur dann auf der sicheren Seite, wenn Sie auf

eine Eigennutzung nahezu verzichteten
einen professionellen Vermieter einschalteten.

Lagen diese beiden Voraussetzungen vor, so konnten Verluste in der Regel auch dann geltend gemacht werden, wenn sie vorhersehbar noch eine lange Zeit entstehen würden.
Lagen diese Voraussetzungen nicht vor, wurden die insgesamt angefallenen Kosten in der Regel durch 360 geteilt, mit der Anzahl der vermieteten Tage multipliziert und nur dieser (deutlich geringere) Betrag wurde gegen die Einnahmen angerechnet.

Ein neueres Urteil des Bundesfinanzhofs hat hier eine Änderung herbeigeführt:
Bei einer ausschließlich fremdvermieteten bzw. zur Vermietung bereitgehaltenen Wohnung ist es nun nicht mehr erforderlich, daß ein professioneller Fremdvermieter eingeschaltet wird.

Bei den teils selbst genutzten, teils an wechselnde Feriengäste vermieteten Wohnungen gibt es eine gravierende Änderung. Bei dauerhafter Vermietung von Grundstücken genügt es, wenn in der nächsten Generation voraussichtlich Gewinne entstehen können (Totalüberschuß). Bei den zum Teil vermieteten, zum Teil eigengenutzten Ferienwohnungen ist Voraussetzung für den Ansatz von Verlusten, daß bereits nach 30 Jahren die Einnahmen dieser 30 Jahre höher sind, als die Ausgaben. Sollte der Eigentümer geplant haben, die Wohnung bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu veräußern, so verkürzt sich die Zeit, in der Totalüberschuß erreicht werden muß, entsprechend.

Auch die Aufteilung der angefallenen Kosten hat sich geändert. Die Kosten sind nämlich nach dem Verhältnis der tatsächlichen privaten Nutzung zur tatsächlichen Vermietung aufzuteilen. Für den Fall, daß sich der Umfang der Selbstnutzung nicht feststellen läßt, werden die Kosten für die Zeit des Leerstehens der Wohnung zu je 50 % der Selbstnutzung und der Vermietung zugerechnet.

Zum Schluß noch einer kleiner Bonbon:

Fährt der Eigentümer in die Wohnung, um Reparaturen durchzuführen, die Schlüssel an neue Mieter zu übergeben oder nach Beendigung der Mietzeit die Endreinigung vorzunehmen, so zählen diese Zeiten nicht zu den Zeiten der Selbstnutzung.

Es empfiehlt sich daher, über die Zeiten der Vermietung sowie der Eigennutzung Aufzeichnungen zu führen, die im Ernstfall beim Streit dem Finanzamt vorgelegt werden könnten.

Dabei ist nicht die tatsächliche Vermietung, sondern **das Bereithalten zur Vermietung** ausschlaggebend. Und dieses Bereithalten müssen Sie dokumentieren.

Ihr Steuerberater Sven Sievers

Alle Steuertipps ab dem Jahr 2002 finden Sie auf <http://www.stbsievers.de>
Steuerberater Sven Sievers Gleißmannweg 7 22457 Hamburg Telefon 040 559 86 50 Fax 040 559 86 525

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischenzeitliche Änderungen im Steuerrecht die hier angegebenen Hinweise außer Kraft gesetzt, oder eingeschränkt haben können.

©opyright 2011 by Steuerberater S. Sievers, Hamburg