



Eigenes Feriendomizil: Wie sich Verluste steuerlich absetzen lassen **Tipps von Haus & Grund Rheinland zur steuerlichen Absetzbarkeit von Feriendomizilen**

Die eigene Ferienimmobilie ist eine feine Sache – und wenn man nicht gerade dort Urlaub macht, vermietet man sie an Touristen. Das gelingt aber meist nicht ganzjährig, unterm Strich bleiben Verluste. Wie Eigentümer damit Steuern sparen können.

Düsseldorf. Tourismus ist ein Saisongeschäft – und das eigene Ferienhaus oft nicht das ganze Jahr über zu vermieten. „Meist sind die Ausgaben für das eigene Feriendomizil über Jahre hinweg größer als die Einnahmen aus der Vermietung“, berichtet Prof. Dr. Peter Rasche. Der Vorsitzende von Haus & Grund Rheinland erinnert: „Eigentümer können die Verluste von der Steuer absetzen. Bedingung ist aber, dass sie ihre Ferienimmobilie nicht auf Dauer selbst bewohnen.“ Schwierig sei dabei mitunter die Frage, was denn genau als „auf Dauer“ zu werten ist.

„Wenn der Eigentümer seine Ferienwohnung zeitweise selbst als Urlaubsquartier nutzt und Verluste aus der Vermietung hat, prüft das Finanzamt, ob hier tatsächlich eine Absicht zur Erzielung von Einkünften oder nicht vielleicht Liebhaberei vorliegt“, erklärt Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland. Der Jurist beschreibt die einschlägige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH): „Als auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit wird es betrachtet, wenn das Feriendomizil das ganze Jahr über an Urlauber vermietet wird – abgesehen von ortsüblichen Leerstandszeiten.“

Auch wenn die ortsübliche Vermietungszeit von Vermietungshindernissen abgesehen im Jahr um bis zu 25 Prozent unterschritten wird, könne noch davon ausgegangen werden, dass der Eigentümer auf Dauer vermietet. „Wenn die Abweichung größer ist oder eine ortsübliche Vermietungszeit nicht festgestellt werden kann, muss eine Überschuss-Prognose aufgestellt werden“, sagt Amaya. „Richtschnur dabei: Nach spätestens 30 Jahren müssen die geschätzten Einnahmen die Ausgaben übersteigen. Sonst sieht es für die Anerkennung einer Einkunftserzielungsabsicht und damit eine steuerliche Absetzbarkeit der Verluste schlecht aus.“

Eindeutig ist der Fall nur, wenn der Eigentümer seine Ferienwohnung gar nicht selbst nutzt. Das lässt sich leicht belegen, etwa mit einem Verwaltervertrag, der die Selbstnutzung ausschließt –

oder auch durch eine Vereinbarung mit einem Reiseveranstalter. „Die Ferienimmobilie ist dann ein reines Investment und die Absicht, Einkünfte zu erzielen, für das Finanzamt offensichtlich. Verluste aus der Vermietung sind dann in vollem Umfang von der Steuer absetzbar“, erklärt Peter Rasche.

Statistisch gesehen nutzen übrigens 76,1 Prozent der Eigentümer eine im Inland gelegene Ferienunterkunft im Schnitt weniger als 4 Wochen im Jahr selbst. Ganz anders im Ausland: Hier bleiben 74,3 Prozent der Eigentümer im Schnitt mehr als 4 Wochen im Jahr. Tipps und Beratung zum Thema bekommen Mitglieder im örtlichen Haus & Grund-Verein.

Haus & Grund Rheinland vertritt die Interessen von über 102.000 Haus- und Wohnungseigentümern, Vermietern sowie Kauf- und Bauwilligen gegenüber Politik, Gesellschaft und Medien. 45 Prozent aller Haus & Grund-Mitglieder in NRW sind bei Haus & Grund Rheinland organisiert.

Pressekontakt:
Haus & Grund Rheinland
Fabian Licher, M.A.
info@HausundGrund-Rheinland.de
Telefon: 02 11 / 41 63 17 - 60
Telefax: 02 11 / 41 63 17 - 89