

„Die Ferienimmobilie in Deutschland“

Durch Corona wird der Urlaub in Deutschland immer beliebter, viele denken in diesen Zeiten an den Erwerb einer Ferienimmobilie

Was haben Corona und die langanhaltende Niedrigzinsphase gemeinsam- sie veranlassen Steuerpflichtige eine Ferienimmobilien im Inland zu erwerben. Auch wenn sich dieser Zusammenhang nicht unbedingt aufdrängt, ist die Nachfrage nach Ferienimmobilien im Inland in die Höhe geschneilt. Motivation einer solchen Entscheidung kann neben dem eigenen Erholungszweck auch die Erwartung sein mit einer Ferienimmobilie als Renditeobjekt Einkünfte zu erzielen. Um einem bösen Erwachen vorzubeugen, sollte man sich im Vorfeld mit den umfangreichen Besonderheiten und der anhaltenden Rechtsprechung einer Ferienimmobilie auseinandersetzen. Dies gilt insbesondere auch für Ferienimmobilien im Inland.

1. Selbst genutzte Ferienimmobilie im Inland

Bei Ferienimmobilien ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob diese lediglich eigengenutzt werden oder auch eine Vermietungstätigkeit erfolgt. Die Eigennutzung der Ferienimmobilie in Deutschland führt nicht zu einer Einkunftsart, die steuerlich zu erfassen ist. Allerdings können bei einer selbstgenutzten Ferienimmobilie im Inland Handwerkerleistungen und Haushaltsnahe Dienstleistungen im Rahmen des § 35a EStG Berücksichtigung finden.

2. Vermietung der Ferienimmobilie

Werden Ferienimmobilien im Inland erworben, um diese zu vermieten, ist genau hinzusehen. Bereits bei kurzfristiger entgeltlicher Überlassung der Ferienimmobilie fangen die Abgrenzungsschwierigkeiten an. Steuerlich relevant wird die Vermietung der Ferienimmobilie grundsätzlich erst dann, wenn eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt.

Werden Ferienimmobilien ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit für die Vermietung freigehalten, ist grundsätzlich und typisierend davon auszugehen, dass beabsichtigt ist, mit der Ferienimmobilie Einnahmenüberschüsse zu erwirtschaften. Allerdings ist auch in diesem Fall anhand einer Prognose die Einkunftserzielungsabsicht zu überprüfen, wenn die Vermietungstätigkeit die ortsübliche Vermietungszeit erheblich unterschreitet. Hiervon ist bei einem Unterschreiten von mindestens 25% auszugehen.

In seinem am 13.08.2020 veröffentlichten Urteil vom 26.05.2020 (IX R 33/19) hat der Bundesfinanzhof die bisherige Rechtsprechung bestätigt und entschieden, dass zur Prüfung der Auslastung einer Ferienwohnung die individuellen Vermietungszeiten des jeweiligen Objekts an Feriengäste mit denen verglichen werden müssen, die bezogen auf den gesamten

Ort im Durchschnitt erzielt werden. Dabei kann auf Vergleichsdaten eines Statistikamtes auch dann zurückgegriffen werden, wenn diese Werte für den betreffenden Ort nicht allgemein veröffentlicht, sondern nur auf Nachfrage zugänglich gemacht werden. Hier empfiehlt es sich im Vorfeld die notwendigen Daten zu besorgen, um keine bösen Überraschungen zu erleben.

Im entschiedenen Fall war streitig, wie für Zwecke der Beurteilung der Einkünfteerzielungsabsicht im Zusammenhang mit der Vermietung von Ferienwohnungen die ortsübliche Vermietungszeit zu bestimmen sei.

Hierzu führten die Richter des BFH aus

- Zur Prüfung der Auslastung einer Ferienwohnung müssen die individuellen Vermietungszeiten des jeweiligen Objekts an Feriengäste mit denen verglichen werden, die bezogen auf den gesamten Ort im Durchschnitt erzielt werden (Bestätigung der Rechtsprechung, vgl. u.a. BFH, Urteil v. 31.1.2017 - IX R 23/16, Rz 19).
- Dabei kann die Finanzverwaltung auf Vergleichsdaten eines Statistikamtes auch dann zurückgreifen, wenn diese Werte für den betreffenden Ort nicht allgemein veröffentlicht, sondern nur auf Nachfrage zugänglich gemacht werden.
- Individuelle Vermietungszeiten einzelner anderer Vermieter von Ferienwohnungen im selben Ort genügen hierzu nicht (BFH, Urteil v. 19.8.2008 - IX R 39/07, Werte von ein bis zwei Vermietern sind unzureichend).
- Die Bettenauslastung kann Rückschlüsse auf die ortsübliche Vermietungszeit zulassen.

Dem Steuerpflichtigen obliegt die Feststellungslast, dass eine ausschließliche Vermietung der Ferienimmobilie vorliegt. Die Heranziehung zur oder Befreiung von einer Zweitwohnungsteuer ist lediglich ein Indiz, das im Rahmen der Gesamtwürdigung zusammen mit anderen Umständen für oder gegen eine Selbstnutzung sprechen kann.

Wird eine Ferienimmobilie zeitweise selbst genutzt und zeitweise vermietet, ist die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer sog. „Totalüberschussprognose“ zu überprüfen. Selbst wenn der Eigentümer sich eine Eigennutzung vorbehält, er jedoch von seinem Eigennutzungsrecht keinen Gebrauch macht, ist die Einkünfteerzielungsabsicht zu prüfen. Die Einkünfteerzielungsabsicht wird anhand geschätzter Einnahmen und Ausgaben überprüft, die über einen Prognosezeitraum von 30 Jahren ab Anschaffung der Immobilie im Rahmen einer Planungsrechnung angesetzt werden. Ist ein Totalüberschuss innerhalb des Prognosezeitraums nicht zu erwarten, führt dies steuerrechtlich dazu, dass die mit der Immobilie in wirtschaftlichem Zusammenhangstehenden Aufwendungen durch persönliche Motive veranlasst sind und damit in den nicht einkunftsrelevanten Bereich fallen. Liegt die Einkünfteerzielungsabsicht allerdings vor, sind Leerstandszeiten nicht ohne weiteres der Eigennutzung zuzurechnen.

Hat der Steuerpflichtige die Selbstnutzung zeitlich beschränkt, ist nur die vorbehaltene Zeit der Selbstnutzung zuzurechnen. Die Leerstandszeiten sind dann der Vermietung zuzuordnen. Ist eine Selbstnutzung jedoch jederzeit möglich, sind die Leerstandszeiten im Wege der Schätzung entsprechend der Verhältnisse der tatsächlichen Selbstnutzung zur tatsächlichen Vermietung aufzuteilen.

Die unentgeltliche Überlassung an Dritte (z.B. Familienangehörige, Bekannte) gilt als Selbstnutzung.

Für den Werbungskostenabzug werden folglich drei Fallgruppen unterschieden, keine Eigennutzung, beschränkte Eigennutzung und unbeschränkte Eigennutzung. Erfolgt keine Eigennutzung sind die Werbungskosten vollständig abziehbar. Bei beschränkter und unbeschränkter Eigennutzung werden die Werbungskosten prozentual aufgeteilt und nur der Teil, der nicht auf die Selbstnutzung entfällt, kann steuerlich geltend gemacht werden.

Praxishinweis:

Zu den Werbungskosten zählen auch die Zweitwohnungssteuer, Provisionsgebühren für Vermittler bzw. Vermittlerportale, der Fremdenverkehrsbeitrag und der Kurbeitrag.

Werden im Namen und auf Rechnung des Eigentümers weitere hotelähnliche Leistungen erbracht, handelt es sich bei der Vermietung der Ferienimmobilie um eine gewerbliche Tätigkeit, die auch eine Gewerbesteuerpflicht nach sich zieht.

Veräußerung der Ferienimmobilie

Bei der Veräußerung einer Immobilie ist grundsätzlich die Spekulationsfrist von 10 Jahren zu beachten. Liegt keine gewerbliche Vermietung vor, unterliegt eine Veräußerung innerhalb dieser Frist als privates Veräußerungsgeschäft der tariflichen Einkommensteuer, sofern nicht der Befreiungstatbestand für Privatnutzung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Satz 3 EStG greift. Von einer Besteuerung wird abgesehen, wenn die Immobilie im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Die Finanzverwaltung akzeptierte die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, wenn die Ferienimmobilie vom Steuerpflichtigen nur zeitweise bewohnt wurde, im Übrigen ihm jedoch als Wohnung jederzeit zur Verfügung stand. In seinem Urteil vom 27.06.2017 (IX R 37/16) hat der Bundesfinanzhof diese Auffassung bestätigt und festgestellt, dass ein Steuerpflichtiger mehrere Wohnungen gleichzeitig zu eigenen Wohnzwecken nutzen kann. Bei Ferienimmobilien, die auch vermietet werden, greift die Steuerbefreiung nicht, da sie eine ausschließliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken verlangt.

Umsatzsteuer

Werden Ferienimmobilien vermietet, ist die Umsatzsteuer nicht außer Acht zu lassen. Die Vermietung einer im Inland belegenen Ferienimmobilie stellt eine sonstige Leistung dar, die grundsätzlich steuerbar ist. Die Befreiungsvorschrift nach § 4 Nr. 12 UStG greift nicht, da es sich bei der Vermietung von Ferienimmobilien um die kurzfristige Beherbergung von Fremden handelt.

Praxishinweis:

Im Zusammenhang mit der Umsatzsteuerpflicht bei der Vermietung von Ferienimmobilien ist zu prüfen, inwieweit der Steuerpflichtige von den Regelungen für sog. Kleinunternehmer profitieren kann. Die Anwendbarkeit ist von der Höhe der Bruttoumsätze abhängig. Ansonsten unterliegt die Vermietung dem begünstigten Steuersatz von derzeit 5% (ab 01.01.2021: 7%).

Nehmen Sie mit uns Kontakt auf:

per E-Mail: kanzlei@convocat.de oder telefonisch unter 089/41619335-0.

In diesem Sinne bleiben Sie gesund!!!