



Ferienwohnung

- Renditeobjekt mit steuerlichen Besonderheiten

In Zeiten, in denen das Sparkonto keine Verzinsung mehr bietet, die Banken ihre monatlichen Gebühren erhöhen und über Geldverwahrkosten (Minuszinsen) nachdenken, haben auch Bausparverträge und Lebensversicherungen ihren Reiz endgültig verloren. Was dem Anleger an rentierlichen Geldanlagemöglichkeiten bleibt, sind Aktien und die Immobilienvermietung.

Eine besondere Form der Immobilienanlage erfreut sich in jüngster Zeit bei meinen Mandanten großer Beliebtheit: Die Ferienwohnung. Vereint diese Investition doch einen meist attraktiven Standort, an dem auch der Investor gerne einmal verweilt, mit der Chance, bei angemessener Auslastung einen jährlichen Überschuss zu erzielen und dadurch eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erlangen. Außerdem sind die Zinssätze für Immobiliendarlehen weiterhin außerordentlich niedrig. Weil Wohnungen derzeit nicht nur in Ballungszentren Mangelware sind, könnte sich bei einem späteren Verkauf ein zusätzlicher Gewinn ergeben.

Das zuständige Finanzamt (am Wohnort des Eigentümers) wird normalerweise auch längerfristige Vermietungsverluste anerkennen, da der Bundesfinanzhof in mehreren Urteilen für diese Einkunftsart eine generelle Überschusserzielungsabsicht festgestellt hat. Entsprechendes gilt, insbesondere in der Anlaufphase, für Ferienwohnungen, wobei das Finanzamt immer wieder einmal die durchschnittliche Auslastung am Ferienort mit der tatsächlichen Auslastung der speziellen Wohnung abgleicht.

Für die Höhe und den anzusetzenden Anteil der mit einer Ferienwohnung verbundenen Kosten ist zu unterscheiden, ob der Eigentümer die Selbstnutzung ausgeschlossen und die Wohnung ganzjährig an eine Feriendienstorganisation (einen Wohnungsvermittler) gegeben hat oder ob er sich feste Zeiten der Selbstnutzung, z.B. 4 Wochen pro Jahr, vorbehält. Im Fall dieser Selbstnutzung kann der Eigentümer nur einen Anteil von 48/52 Wochen an Abschreibung und anderen Kosten geltend machen. Wird allerdings eine jederzeitige Selbstnutzung vereinbart oder kümmert sich der Eigentümer selbst um die Vermietung, dann werden die Leerstandszeiten im Verhältnis der vermieteten zu den selbst genutzten Tagen aufgeteilt. Es ergibt sich ein erheblich geringerer Anteil der Werbungskosten.

Um auch steuerlich die Freuden einer Ferienwohnung voll genießen zu können, sollte nicht nur für die Ermittlung und Aufteilung der Anschaffungskosten einer Ferienwohnung ein Profi hinzugezogen werden

meint Ihr Steuerberater Thomas Feld
www.steuerberater-feld.de