



Ferienwohnung

- Umsatzsteuer und Verkauf

Manchmal gibt es Themen, bei denen ein Artikel nicht reicht. So ist es auch beim Thema Ferienwohnungen.

Da Ferienwohnungen der kurzfristigen, meist wochenweisen Vermietung dienen, unterliegen die Mieteinnahmen der Umsatzsteuer (dank der FDP) nur mit einem Steuersatz von 7 %. Umsatzsteuer, die im Kaufpreis oder in Kostenrechnungen für die Wohnung enthalten ist (z.B. Vermittlungsprovisionen) kann dann als Vorsteuer abgezogen werden. Zu beachten ist allerdings, dass weitere Leistungen im Zusammenhang mit der Vermietung, wie die Überlassung von Kfz-Stellplätzen oder die Nutzung von Schwimmbad und Sauna, anteilig dem Regelsteuersatz von 19 % unterliegen. Somit sind die Einnahmen umsatzsteuerlich aufzuteilen.

Dieses Problem lässt sich vermeiden, wenn die jährlichen Mieteinnahmen unter € 17.500,00 bleiben. Dann kann der Vermieter die sogenannte Kleinunternehmerregelung in Anspruch nehmen und umsatzsteuerfrei vermieten. Vorsicht: bei mehreren Ferienwohnungen eines Eigentümers werden die Einnahmen zusammengerechnet, dann ist die Grenze schnell überschritten. Als Gegenmaßnahme sind Vermietungskonstellationen mit unterschiedlichen Eigentümern denkbar (Ehemann, Ehefrau, Grundstücksgemeinschaft).

Um die Ferienwohnung nach mehr als zehnjährigem Besitz steuerfrei verkaufen zu können, muss die Wohnungsvermietung als reine Vermögensverwaltung durchgeführt werden. Die Poolung der Einnahmen in einer Gesellschaft, die kurzfristige, nur tageweise Vermietung oder der Betrieb vieler Wohnungen sind Indizien für eine gewerbliche Tätigkeit. Bei gewerblichen Immobilien scheidet eine steuerfreie Veräußerung aus.

Wird eine Ferienwohnung unentgeltlich übertragen, also verschenkt, wird mangels Gegenleistung keine Einkommensteuer fällig. Allerdings sind eventuelle schenkungsteuerliche Konsequenzen zu beachten. Je enger in diesen Fällen das Verwandtschaftsverhältnis zwischen Schenker und Beschenktem ist, desto höher sind die schenkungsteuerlichen Freibeträge. Die Beschenkten können die Abschreibung des Schenkers fortführen.

Abschreibungen von 2 % pro Jahr gewährt das Einkommensteuerrecht nur auf den Teil des Kaufpreises einer Ferienwohnung, der auf das Gebäude entfällt. Der Grundstücksanteil ist ausgeschlossen. Kürzere Abschreibungsfristen von 12 oder weniger Jahren gelten für Einrichtungsgegenstände der Wohnung und bei denkmalgeschützten Objekten. Reparaturen oder Sanierungen können sofort in voller Höhe als Kosten geltend gemacht werden. Eine Ausnahme gilt für die ersten drei Jahre nach Anschaffung.

Dass sich der Besitz einer Ferienwohnung trotz aller steuerlichen Besonderheiten meistens lohnt, bestätigt gerne Ihr Steuerberater Thomas Feld
www.steuerberater-feld.de