

### **Einkünfteerzielungsabsicht: Auf die Vermietungszeit vor Ort kommt es an**

Sofern Ferienimmobilien nur an wechselnde Gäste vermietet werden, wird die Einkünfteerzielungsabsicht unterstellt, solange die ortsübliche Belegungsdauer nicht deutlich unterschritten wird. Der Bundesfinanzhof hat sich nun aktuell dazu geäußert, welche Referenzgröße für diese Beurteilung herangezogen werden kann. Im Urteilsfall wurden vier Ferienwohnungen vermietet. Die Belegungssituation gestaltete sich in drei Wohnungen relativ einheitlich auf hohem Niveau. Nur bei einer der Wohnungen lag der Leerstand bei rund 90 Prozent. Das Finanzamt berücksichtigte damit für diese Wohnung mangels Überschusserzielungsabsicht keine negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Dem stimmte der Bundesfinanzhof zu. Zwar ist bei in Eigenregie ausschließlich an wechselnde Gäste vermietete und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltene Wohnungen die Einkünfteerzielungsabsicht zu unterstellen. Eine Ausnahme gilt jedoch, wenn die ortsübliche Vermietungszeit um mindestens 25 Prozent unterschritten wird und dafür keine Vermietungshindernisse erkennbar sind.

**Hinweis:** Dabei sind die Vermietungszeiten nicht aus den tatsächlichen Verhältnissen in einem Gebäudekomplex abzuleiten. Der Begriff „ortsüblich“ bezieht sich vielmehr auf die individuellen Vermietungszeiten, die bezogen auf den gesamten Ort im Durchschnitt erzielt werden. Da bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung eine objektbezogene Beurteilung, d.h. eine Beurteilung auf das einzelne Mietverhältnis zu erfolgen hat, ist auch die Einkünfteerzielungsabsicht nur bezogen auf das jeweilige Objekt zu prüfen (BFH-Urteil vom 24.6.2008, Az. IX R 12/07).