

Einkünfterzielungsabsicht: Zur Vermietung von Ferienwohnungen

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen stellt sich häufig die Frage nach der Einkünfterzielungsabsicht. Hierunter ist das Streben nach einem Totalüberschuss innerhalb der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Objekts zu verstehen, d.h. es müssen im Gesamtergebnis positive Einkünfte erwirtschaftet werden. Ist die Einkünfterzielungsabsicht gegeben, kann der Steuerpflichtige die entsprechenden Werbungskosten steuermindernd geltend machen.

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit ist grundsätzlich und typisierend von einer Einkünfterzielungsabsicht auszugehen. Wird eine Ferienwohnung nicht durchweg im ganzen Jahr vermietet, ist dies nicht mit einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit vergleichbar. Eine Einkünfterzielungsabsicht kann dann nur unterstellt werden, wenn die ortsüblichen Vermietungszeiten nicht um mehr als 25 % unterschritten werden. Sofern der Vermieter eine entsprechende Belegung etwa durch Daten des Tourismusbüros vor Ort nachweist, werden die Verluste ohne Überschussprognose wie bei jeder Mietimmobilie anerkannt. Ist die ortsübliche Vermietungszeit nicht feststellbar, muss nach Auffassung des Bundesfinanzhofs die Einkünfterzielungsabsicht durch eine Prognose überprüft werden.

Im Urteilsfall wurden mehrere Ferienwohnungen an 97 Tagen vermietet und in der übrigen Zeit für Gäste bereitgehalten. Die Vorinstanz urteilte, dass es zulasten des Finanzamts geht, wenn keine ortsüblichen Vermietungszeiten feststellbar sind und erkannte die Verluste an. Dem folgte der Bundesfinanzhof nicht.

Hinweis: Lässt sich eine ortsübliche Vermietungszeit nicht feststellen, muss die Einkünfterzielungsabsicht konkret festgestellt werden. Die Feststellungslast für die ortsüblichen Vermietungszeiten obliegt dem Vermieter. Dieser hat dabei die Gelegenheit, beim Fehlen offizieller Belegungszahlen selbst ortsübliche Vermietungszeiten durch eine repräsentative Aufstellung darzulegen. Nicht erlaubt sind dabei Referenzdaten der Nachbargemeinden, wenn diese vom Niveau vor Ort abweichen (BFH-Urteil vom 19.8.2008, Az. IX R 39/07).