

Ferienwohnungen: Prognoserechnung auch bei geringer Eigennutzung

Nach einem aktuellen Urteil des Finanzgerichts München liegt bei einer fest an einen Dauermieter vermieteten Ferienwohnung keine typisierende Überschusserzielungsabsicht vor, wenn

- sich die Wohnung in einem beliebten Ferienort (hier: die Insel Sylt) befindet und
- die Wohnung in nicht unerheblichem Umfang (im Streitfall vier Wochen im Jahr) vom Eigentümer selbst genutzt wird.

Kann - wie im Urteilsfall - nicht typisierend von einer Überschusserzielungsabsicht ausgegangen werden, muss eine Prognoserechnung erstellt werden. Bei dieser Prognoserechnung ist die Gewinnerzielungsabsicht über einen Zeitraum von 30 Jahren nachzuweisen. Ist die Berechnung negativ, wird oftmals Liebhaberei unterstellt mit der Folge, dass die negativen Einkünfte nicht anerkannt werden.

Hinweis: Bei gemischt genutzten Ferienwohnungen fließen in die Prognoserechnung in voller Höhe Aufwendungen ein, die auf Zeiträume entfallen, in denen die Immobilie an Feriengäste tatsächlich vermietet oder zur Vermietung angeboten und bereitgehalten wird. Die übrigen Kosten wie Schuldzinsen, Haus- und Grundbesitzabgaben, Gebäude-AfA und Versicherungsbeiträge sind auf die Zeit der Vermietung und der Selbstnutzung aufzuteilen. Als Aufteilungsmaßstab kommt nur das Verhältnis der beiden Zeiträume zueinander in Betracht (FG München vom 21.10.2008, Az. 6 K 2362/06).