

**Sprechen Sie uns an,  
wir beraten Sie gerne.**

Diplom-Betriebswirt

**Hans-Jürgen Reibold\***

Wirtschaftsprüfer

Steuerberater

Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

\*) Kein Gesellschafter der GbR

**Günther Guthier\***

Steuerberater

\*) Kein Gesellschafter der GbR

Diplom-Betriebswirt

**Oliver Eberle**

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

**Andreas Guthier**

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

**Alexander Kilian**

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

**Holger Walter**

Steuerberater

Fachberater für Internationales Steuerrecht

## Reibold, Guthier & Partner GbR

Weierhausstraße 8b

64646 Heppenheim

Telefon: 06252/9909-0

Fax: 06252/9909-50

Email: zentrale@reibold-guthier.de

[www.reibold-guthier.de](http://www.reibold-guthier.de)

Kanzleistandort Weinheim :

Thaddenstr. 14a

69469 Weinheim

Telefon: 06201/3797176

Fax: 06201/3797199



## Informationen zum Thema

# STEUERLICHE BESONDERHEITEN BEI FERIENWOHNUNGEN

erteilt Ihnen Andreas Guthier,  
Steuerberater





Wer eine Ferienwohnung im Inland besitzt, kann sich glücklich schätzen. Doch kann dieses Glück durch steuerliche Besonderheiten leicht getrübt werden. Wird die Ferienwohnung ausschließlich fremd genutzt, das heißt meist über eine Agentur vermietet, ist das steuerlich am problemlosesten, sofern die Vermietungszeit zumindest 25 Prozent der ortsüblichen Vermietungszeit von Ferienwohnungen nicht unterschreitet.

Ist die tatsächliche Vermietungszeit aber geringer, ohne dass Vermietungshindernisse wie beispielsweise notwendige Instandsetzungsarbeiten vorliegen, so muss

der Steuerpflichtige nachweisen, dass er wirklich Einkünfte erzielen will. Dies erfolgt, indem in einer Prognoserechnung nachgewiesen wird, dass für die kommenden 30 Jahre die Summe der erwarteten Einnahmen höher ist, als die Summe der Werbungskosten in Form von zum Beispiel Betriebskosten, Abschreibungen, Zinsaufwendungen und Kosten für das Vermittlungsbüro. Wird keine positive Einkünfteerzielungsabsicht nachgewiesen, liegt steuerlich „Liebhaberei“ vor. Sämtliche Einnahmen aus der Immobilie, aber auch die darauf entfallenden Werbungskosten werden dann steuerlich nicht berücksichtigt. Dies kann insbesondere bei hohen Erhaltungsaufwendungen, die als Werbungskosten berücksichtigt werden könnten, ärgerlich sein.

Diese Einkünfteprognose ist auch immer dann zu erstellen, wenn die Ferien-

wohnung neben einer Vermietung auch vom Eigentümer selbst genutzt wird. Auch dann, wenn die Selbstnutzung nur wenige Tage im Jahr beträgt. Wird die Ferienwohnung ausschließlich selbst genutzt, so entstehen keine steuerpflichtigen Einnahmen. Doch hiervon gibt es eine wichtige Ausnahme. Wenn nämlich die Immobilie nicht direkt gehalten wird, sondern über eine zwischengeschaltete Kapitalgesellschaft. Diese Konstruktion trifft man sehr häufig bei im Ausland befindlichen Ferienimmobilien an. Selbst bei ausschließlicher Eigennutzung, also ohne Vermietungseinkünfte, entstehen dann beim Gesellschafter der Kapitalgesellschaft steuerpflichtige Dividendeneinkünfte in Höhe einer fiktiven Miete (verdeckte Form einer Gewinnausschüttung).