

Grundsätze zur Vermietung von Ferienwohnungen konkretisiert

FÜR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIGE

Im Streitfall besaß die Steuerpflichtige eine Wohnung in einem bekannten Tourismusort, die sie ab dem Jahr 2016 als Ferienwohnung vermietete. Die Steuerpflichtige erzielte durchgängig Verluste aus der Vermietung. Mit dem Finanzamt kam es zum Streit darüber, ob die Voraussetzungen erfüllt waren, die für die steuerliche Anerkennung der Vermietung einer Ferienwohnung gelten. Das Finanzamt und das Finanzgericht hatten die Grenze von 25 % für jedes Jahr einzeln geprüft. Daher hatten sie für ein Jahr die Vermietungsverluste steuerlich berücksichtigt, für andere Jahre hingegen nicht.

Der Bundesfinanzhof hat mit seiner Entscheidung die bisherigen Grundsätze bestätigt, nach denen bei einer ausschließlich an Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnung Verluste ohne weitere Voraussetzungen steuerlich anzuerkennen und damit mit anderen Einkünften verrechnet werden können (Az. IX R 23/24). Dafür sei erforderlich, dass die ortsübliche Vermietungszeit über einen längeren Zeitraum nicht erheblich (d. h. um mindestens 25 %) unterschritten werde. Für die Ermittlung der durchschnittlichen Auslastung der Ferienwohnung sei auf einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzustellen. Der Bundesfinanzhof hat demzufolge die Entscheidung aufgehoben und das Verfahren an das Finanzgericht zurückverwiesen. Das Finanzgericht hat nunmehr die Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren zu prüfen.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Dezember 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de