

Die Immobilie als Investitionsobjekt: Anschaffung einer Ferienwohnung und steuerliche Fallstricke

(Teil 1: Einkommensteuer)

Text: Dr. Jörg Schade und Laura Stüwe



Foto: pexels, may day

Die Anschaffung einer Ferienwohnung als Investitionsobjekt ist für viele Menschen attraktiv. In der Regel soll diese Immobilie auch privat mitgenutzt werden und in der Zeit, in der man sie selbst nicht nutzt, an wechselnde Feriengäste vermietet werden. Davon versprechen sich die Investoren nicht nur eigenen Ferienspaß, sondern auch steuerliche Vorteile durch Absetzbarkeit der Kosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Da die Ferienwohnungen in den seltensten Fällen durchgängig vermietet werden können, übersteigen regelmäßig die Werbungskosten die erwirtschafteten Einnahmen und führen zu Verlusten aus Vermietung und Verpachtung. Die Vermietung wird deshalb häufig seitens der Finanzverwaltung als Liebhaberei eingestuft mit der Folge, dass die Verluste steuerlich nicht anerkannt werden.

Wie prüft die Finanzverwaltung ob die entstandenen Verluste anerkannt werden können?

Während früher die Finanzverwaltung im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung durch Rückfragen bei den Steuerpflichtigen den Sachverhalt ermitteln musste, werden seit 2023 bereits in der Anlage Vermietung und Verpachtung (Teil Anlage V-FeWo) alle für die Beurteilung der Finanzverwaltung erforderlichen Angaben abgefragt.

Zunächst ist anzugeben, ob die Ferienwohnung ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet wird oder zeitweise selbst genutzt wird. Des Weiteren wird die Anzahl der vermieteten Tage abgefragt. Warum ist das wichtig? Wird die Ferienwohnung nicht selbst genutzt, dann ist grundsätzlich von einer Überschusserzielungsabsicht auszugehen und die Verluste werden steuerlich anerkannt.

Zum Nachweis der ausschließlichen Vermietung reichen bloße Behauptungen nicht aus. Erforderlich ist die Beauftragung eines Vermittlers und der vertragliche Ausschluss der Eigennutzung über das gesamte Jahr. Anerkannt wird diese auch, wenn man an demselben Ort mehr als eine Ferienwohnung besitzt und nur eine dieser Wohnungen als Ferienwohnung nutzt, oder wenn sich die Ferienwohnung im eigenen ansonsten selbst bewohnten Zwei- oder Mehrfamilienhaus oder in einem Haus in unmittelbarer Nähe der Wohnung befindet, und wenn die selbst genutzte Wohnung zusätzlich die Möglichkeit zur Unterbringung von Gästen bietet (BFH-Urteil vom 21.11.2000, BStBl. 2001 II, S. 705).

ABER ACHTUNG: nach Auffassung des BFH spielt auch bei ausschließlicher Vermietung die Anzahl der Vermietungstage eine wichtige Rolle. Laut BFH sei eine Überschusserzielungsabsicht nur dann zu bejahen, wenn die Ferienwohnung genauso häufig vermietet werde wie andere Ferienwohnungen am selben Ort (sog. ortsübliche Vermietungszeit).

Eine Unterschreitung der ortsüblichen Vermietungszeit sei bis 25 Prozent zu tolerieren. Überschreiten die Leerstandstage aber die 25-Prozent-Grenze, sei die Überschusserzielungsabsicht anhand einer Überschussprognose über 30 Jahre zu überprüfen (BFH-Urteil vom 26.10.2004, IX R 57/02). Im Rahmen dieser Prognose prüft die Finanzverwaltung, ob die Einnahmen insgesamt die Werbungskosten übersteigen können, so dass schlussendlich trotz Anfangsverlusten über den gesamten Zeitraum hinweg ein Gesamtgewinn entstehen kann. Dabei werden steuerfreie Gewinne aus dem Verkauf der Wohnung nicht berücksichtigt. Ist die Prognose negativ, werden die Werbungskosten und damit die Verluste steuerlich nicht anerkannt. Der positive Gegeneffekt ist, dass die erzielten Mieteinnahmen dann nicht versteuert werden müssen.

Mit Urteil vom 12.08.2025 (IX R 23/24) hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass bei der Prüfung der 25-Prozent-Grenze auf die durchschnittliche Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum abzustellen sei. Das bedeutet konkret, dass nicht nur ein einzelner Veranlagungszeitraum zu betrachten ist.

Die ortsübliche Vermietungszeit am Ort der Ferienwohnung kann in der Theorie beim Tourismusbüro erfragt werden. Häufig erhält man hier allerdings keine oder keine belegbare Auskunft. Eine weitere Möglichkeit sind die Statistiken der Landesämter für Tourismus, wobei hier häufig nur die Belegungszahlen für das Hotelgewerbe angegeben werden, die nicht zwingend mit denjenigen für Ferienwohnungen vergleichbar sind. In der Praxis hat häufig nur die Finanzverwaltung die Möglichkeit, die ortsübliche Vermietungszeit herauszufinden.

Dieselbe Ertragsprognose für einen Zeitraum von 30 Jahren ist auch immer abzugeben, wenn die Ferienwohnung nicht nur ausschließlich an Feriengäste vermietet wird, sondern auch selbst genutzt wird und Verluste erwirtschaftet werden. Aufgrund der privaten Mitveranlassung in diesem Fall, ist der Maßstab strenger. Dabei ist zu beachten, dass als Selbstnutzung nicht nur die eigene Nutzung gilt, sondern auch die unentgeltliche Überlassung an Angehörige, Freunde und andere Personen.

Ist im Fall der Selbstnutzung die Ertragsprognose positiv, sind die Werbungskosten entsprechend dem zeitlichen Anteil der Vermietung zur Selbstnutzung abziehbar, das heißt sie sind nur teilweise und nicht zu 100 Prozent abzugsfähig.

Ist die Ertragsprognose negativ, d.h. sind die voraussichtlichen Werbungskosten im Prognosezeitraum insgesamt höher als die voraussichtlichen Mieteinnahmen, werden die Werbungskosten bzw. die Verluste aus der Vermietung nicht anerkannt. Das Finanzamt unterstellt „Liebhaberei“. Als Folge müssen Sie dann allerdings auch Ihre Mieteinnahmen nicht versteuern.

Die Aufstellung einer solchen Ertragsprognose ist kompliziert und sollte in die Hände einer Steuerberaterin oder eines Steuerberaters gegeben werden.

Die Steuerbescheide werden in der Anfangsphase in der Regel nur mit Vorläufigkeitsvorbehalt erlassen. Dadurch hat die Finanzverwaltung über mehrere Jahre hinweg die Möglichkeit einer nachträglichen Änderung. Zunächst anerkannte Verluste, die zu Steuererstattungen führten, können in solchen Fällen zuzüglich Verzinsung zurückgefordert werden. Dieses Risikos muss man sich stets bewusst sein. Im besten Fall legt man das erstattete Guthaben zur Seite, um es im Fall einer nachträglichen Änderung für die anstehende Nachzahlung verwenden zu können.

Fazit: Die steuerliche Behandlung von Ferienwohnungen ist kompliziert und birgt viele Risiken. Ein Kauf sollte im Fall der geplanten Vermietung einer solchen Wohnung gut überlegt sein und von einer Steuerberaterin oder einem Steuerberater begleitet werden.

Über die weiteren Steuerarten, die im Fall einer Ferienwohnung eine Rolle spielen können, werden wir Sie in unserem nächsten Beitrag informieren.

Dr. Jörg Schade, Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und

Laura Stüwe, Steuerberaterin, beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hannover