

Neue Grundsätze zur einkommensteuerrechtlichen Behandlung von Ferienwohnungen

Die einkommensteuerrechtliche Behandlung von Ferienwohnungen hat immer wieder zu Streitfragen zwischen den Steuerpflichtigen und der Finanzverwaltung geführt, insbesondere zu der Frage, ob eine zu längerfristigen Werbungskostenüberschüssen (Verlusten) führende Nutzung steuerrechtlich zu berücksichtigen oder als unbeachtliche Liebhaberei zu beurteilen ist. Der IX. Senat des Bundesfinanzhofs hat hierzu nunmehr in mehreren Entscheidungen vom 6. November 2001 neue Grundsätze entwickelt.

In der Leitentscheidung IX R 97/00 hat er zunächst entschieden, dass bei einer Ferienwohnung, die der Steuerpflichtige nicht selbst nutzt, sondern ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereithält, ohne weitere Prüfung von dem Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht auszugehen ist. Dabei ist es unerheblich, ob die Ferienwohnung in Eigenregie vermietet oder mit der Vermietung ein Dritter beauftragt wird.

Wird hingegen eine Ferienwohnung teils selbst genutzt und teils an wechselnde Feriengäste vermietet, so ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Steuerpflichtige mit der notwendigen Überschusserzielungsabsicht gehandelt hat; dies ist nur dann zu bejahen, wenn sich anhand einer regelmäßig für einen Zeitraum von 30 Jahren durchzuführenden Prognose ein sog. Totalüberschuss der geschätzten Einnahmen über die Ausgaben ergibt. Hierbei sind die auf die Leerstandszeiten entfallenden Aufwendungen entsprechend dem zeitlichen Verhältnis der tatsächlichen Selbstnutzung zur tatsächlichen Vermietung aufzuteilen, wobei die durch die Vermietung veranlassten kurzfristigen Aufenthalte des Steuerpflichtigen in der Ferienwohnung (z.B. zur Endreinigung, Schlüsselübergabe oder Beseitigung von Schäden) keine Selbstnutzung darstellen. Lässt sich der Umfang der Selbstnutzung nicht feststellen, so sind die nicht auf die Vermietung entfallenden Aufwendungen zu je 50 v.H. der Selbstnutzung und der Vermietung zuzuordnen.

Eine Totalüberschuss-Prognose ist auch dann erforderlich, wenn der Steuerpflichtige sich (z.B. bei der Vermietung durch einen Dritten) vorbehalten hat, die Ferienwohnung auch selbst zu nutzen, und zwar unabhängig davon, ob die Ferienwohnung in der zur Selbstnutzung vorbehaltenen Zeit tatsächlich zur privaten Erholung genutzt wurde oder leer stand.

Die Leitentscheidung enthält darüber hinaus detaillierte Vorgaben zur Durchführung der Prognoserechnung.