

Liebhaberei: Zur Einkünfteerzielungsabsicht bei einer Ferienwohnung

Das Finanzgericht Niedersachsen fasst in einem rechtskräftigen Urteil mit Verweis auf die bisherige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs sehr umfangreich die Grundsätze zusammen, wann bei einer Ferienimmobilie die Überschusserzielungsabsicht zu überprüfen ist.

Grundsätzlich ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit davon auszugehen, dass selbst bei Werbungskostenüberschüssen über längere Zeiträume keine Liebhaberei vorliegt, sofern die Wohnungen ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten werden. Dabei ist es unerheblich, ob die Vermietung in Eigenregie oder durch Vermittlung über Dritte erfolgt. Haben sich die Eigentümer hingegen die Selbstnutzung vorbehalten, muss die Einkünfteerzielungsabsicht unabhängig davon überprüft werden, ob das Domizil in der zur Selbstnutzung vorbehaltenen Zeit tatsächlich zur privaten Erholung genutzt wurde oder leer stand. Kurzfristige Aufenthalte in der Ferienwohnung anlässlich eines Mieterwechsels zur Beseitigung von Schäden und zum Durchführen von Schönheitsreparaturen sind hingegen keine Selbstnutzung. Insoweit tragen die Vermieter die Feststellungslast.

Hinweis: Muss eine Überschussprognose erstellt werden, ist bei der Ermittlung von den Ergebnissen auszugehen, die sich nach den einkommensteuerrechtlichen Vorschriften voraussichtlich ergeben werden. Deshalb sind als Werbungskosten nur die Aufwendungen einzubeziehen, die auf Zeiträume entfallen, in denen die Ferienwohnung an Gäste tatsächlich vermietet oder zur Vermietung angeboten und bereitgehalten worden ist. Bei den übrigen Aufwendungen (z.B. Schuldzinsen, Haus- und Grundbesitzabgaben, Gebäude-Abschreibung und Versicherungsbeiträge) erfolgt eine Aufteilung auf die Zeit der Vermietung und der Selbstnutzung. Dabei ist von einem Prognosezeitraum von 30 Jahren auszugehen, wenn sich nicht aus konkreten Umständen eine Befristung der Nutzung etwa durch einen beabsichtigten späteren Verkauf ergibt (FG Niedersachsen, Urteil vom 25.2.2010, Az. 11 K 100/08).