



Tipp des Monats Mai 2010

Liebhabelei oder nicht!

Steuerlich Absetzbarkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen

Hier soll es nicht um das Zwischenmenschliche gehen, sondern um die steuerliche Absetzbarkeit von Ferienwohnungen/ -häuser in Feriengebieten.

Grundsätzliche Voraussetzung der steuerlichen Berücksichtigung ist, dass es sich um ein überwiegend vermietetes Objekte handelt.

Für selbstgenutzte Objekte gibt es nur eingeschränkte Möglichkeiten der Absetzbarkeit in Form von haushaltsnahen Dienstleistung oder Handwerkerleistungen. (Mehr hierzu entnehmen Sie bitte einen der vorherigen Tipps.)

Probleme gibt es bei Leerstandszeiten! Fallen diese länger aus kann es sein, dass hierfür angefallene Kosten (z.B. Zinsen) anteilig nicht abgesetzt werden können.

Je nach Ferienregion/ -gebiet gibt es eine durchschnittliche Vermietungsdauer!

Sofern diese mehr als 25 % unter dem Durchschnitt liegt, muss man sich Fragen vom Finanzamt gefallen lassen und nachweisen, warum weniger vermietet wurde. Der Grund dafür könnte natürlich auch Renovierung- oder Instandhaltungsarbeiten sein. Diese sollte man zwar auf die vermietungsschwache Zeit legen, was jedoch auch nicht immer einfach ist.

Wird das Objekt selbst verwaltet, hat man eine höhere Nachweispflicht warum einiges evtl. länger dauert bzw. weniger vermietet wurde. Regelmäßige Anzeigen in Zeitungen oder Einträge im Internet helfen zu beweisen, dass eine Vermietungsabsicht vorlag.

Ergeben sich ständig Verluste, wird eine positive Ertragsvorschau für die nächsten Jahre erwartet, da sonst eine Liebhabelei angenommen wird.

Werden die Kontrollen, Reparaturen, Schlüsselübergabe, Reinigung usw in eigener Regie ausgeführt, sollte darauf geachtet werden, dass die Zeit im Verhältnis zur Tätigkeit liegt.

Sollte das Finanzamt in irgendeiner Form Zweifel haben trifft den Steuerpflichtigen die Beweispflicht.

Wurde für das Objekt ein Vertrag mit einer Verwaltung geschlossen die sich um alles kümmert, sind weniger Probleme zu erwarten. Verwaltungen haben ein Interesse an einer geringen Leerstandszeit, da dadurch auch deren Verdienst größer wird.

Bei den Verträgen gibt es auch in der Regel eine Klausel über die Selbstnutzung. Diese ist entweder untersagt oder zu Jahresanfang auf gewisse Zeiten festgelegt.

Dieser Punkt ist wichtig, damit es wegen der Absetzbarkeit der Kosten für evtl. Leerstandszeiten keinen Diskussionsbedarf mit dem Finanzamt gibt.

Das Thema ist zu vielfältig um es hier vollständig darzustellen, daher empfehle ich wieder bei Fragen oder Unklarheiten sich an Ihren Steuerberater zu wenden.

Ihr Steuerberater Sven Sievers

Alle Steuertipps ab dem Jahr 2002 finden Sie auf <http://www.steuerberater-sievers.de>

Steuerberater Sven Sievers - Glißmannweg 7 - 22457 Hamburg - Telefon 040 559 86 50 - Fax 040 559 86 525

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischenzeitliche Änderungen im Steuerrecht die hier angegebenen Hinweise außer Kraft gesetzt, oder eingeschränkt haben können.

©opyright 2010 by Steuerberater S. Sievers, Hamburg