Steuerberaterkammer Nürnberg
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Pressedienst der Steuerberaterkammer Nürnberg

Total entspannt – auch Aufwand für ausländische Immobilien kann neuerdings zu Steuerermäßigungen führen

Im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2008 wurde aus europarechtlichen Gründen die Beschränkung Steuer begünstigter Tätigkeiten auf einen inländischen Haushalt aufgegeben und darauf erweitert, dass gewisse Regelungen auch dann gelten, wenn der Haushalt des Steuerpflichtigen in der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum liegt. Als Haushalt in diesem Sinne gelten beispielsweise auch eigen genutzte Zweit-, Wochenend- oder Ferienwohnungen.

Welche Leistungen sind Steuer begünstigt?

Für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, die in einem in der EU oder dem Europäischem Wirtschaftsraum liegenden Haushalt des Steuerpflichtigen ausgeübt werden, ermäßigt sich für diesen die tarifliche Einkommensteuer auf Antrag um 10 Prozent, höchstens um 510 Euro bei geringfügiger Beschäftigung. Bei anderen haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen, für die Sozialversicherungsbeiträge entrichtet werden, beträgt die Ermäßigung 12 Prozent, höchstens jedoch 2.400 Euro.

Für so genannte haushaltsnahe Dienstleistungen können ebenfalls, analog den in der Bundesrepublik geltenden Regelungen, unter bestimmten Voraussetzungen und auf Antrag Steuerermäßigungen in Anspruch genommen werden. Das sind in der Regel 20 Prozent der Aufwendungen, höchstens jedoch 600 Euro. Dieser Betrag kann bei einer Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen für Personen mit einem hohem Schweregrad auf bis zu 1.200 Euro steigen. Darüber hinaus können Ausgaben für Handwerkerleistungen wie Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Steuer mindernd bis zu 20 Prozent der Ausgaben, höchstens aber 600 Euro geltend gemacht werden. Zu beachten sind in jedem Fall all die Voraussetzungen, die auch für Steuerermäßigungen in der Bundesrepublik gelten, etwa die ausschließliche Begünstigung der Arbeitskosten – und nicht etwa der Materialkosten. Des Weiteren gehört dazu, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat und nachweislich die Zahlung auf das Konto des Erbringers der haushaltsnahen Dienstleistungen, der Handwerkerleistungen oder der Pflege- oder Betreuungsleisten erfolgt ist. Besonderheiten gelten für Wohnungseigentümergemeinschaften.

Erwerbskosten

Aber unabhängig von den erfreulichen Nachrichten sollte, wer ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung besitzt oder erwerben möchte, immer auch andere steuerlichen Aspekte mit berücksichtigen. Das beginnt schon beim Kauf, für den in der Regel 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer fällig werden. In

allen Folgejahren sind regelmäßig Grundsteuern zu entrichten. Bemessungsgrundlage für die Höhe der Grundsteuer ist derzeit noch der so genannte Einheitswert, der mit einer Steuermesszahl multipliziert wird und je nach Lage und Beschaffenheit der Immobilie sehr unterschiedlich ausfallen kann. In anderen Staaten ist die Grundsteuer zum Teil erheblich höher als in Deutschland. Ob und wie viel Zweitwohnungsteuer die Gemeinde für das Ferienobjekt verlangen wird, sollte im Vorfeld einer definitiven Kaufentscheidung gleich mit geklärt werden.

Eigennutzung

Wird eine Ferienimmobilie ausschließlich privat und selbst genutzt, beschränkt sich das fiskalische Interesse im Wesentlichen auf die Grunderwerb-, Grund- und Zweitwohnungsteuer. Anders sieht es aber bei einer ausschließlichen oder teilweisen Vermietung aus. Dann sind diverse Vorschriften und Bedingungen zu beachten, um die möglichen steuerlichen Vorteile nicht zu gefährden.

Vermietung und Teilvermietung

Relativ überschaubar bleibt die Lage, wenn die Ferienimmobilie ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet wird bzw. in den Leerstandszeiten für eine Vermietung bereit steht. In diesem Fall geht das Finanzamt grundsätzlich davon aus, dass der Vermieter beabsichtigt, einen Überschuss der Mieteinnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung kann der Vermieter generell die auf den Zeitraum der Vermietung entfallenden anteiligen Unterhaltskosten einschließlich einer Abschreibung sowie ggf. anfallender Schuldzinsen geltend machen. Zunächst eintretende Verluste werden problemlos anerkannt und es ist dabei auch unerheblich, ob der Vermieter seine Ferienimmobilie selbst vermietet oder jemand anderen bzw. ein Vermietungsunternehmen damit beauftragt hat. Die so genannte „Gewinnerzielungsabsicht“ darf das Finanzamt bei einer ausschließlichen und auf Dauer angelegten Vermietung auch bei Ferienwohnungen nicht in Frage stellen, hat der Bundesfinanzhof in einem Urteil vom 24.8.2006 bestätigt (IX R 15/06). Verluste z.B. einer EU-Ferienimmobilie können aufgrund der Rechtsprechung mindestens im Rahmen der Steuersatzermittlung Berücksichtigung finden. Hier sind gesetzliche Regelungen in Planung.

Komplizierter wird es allerdings, wenn sowohl Vermietung als auch Eigennutzung stattfinden. Dann muss sich zumindest während eines geeigneten Prognosezeitraums, der mit etwa 30 Jahren veranschlagt wird, ein Gesamtüberschuss ergeben. Auf dieser Grundlage entscheiden die Finanzbeamten, ob sie entstandene Verluste steuerlich anerkennen oder die ganze Vermietung als „Liebhaberei“ einschätzen. Letzteres hätte dann die Konsequenz, dass alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Ferienwohnung entstehen, nicht steuerlich geltend gemacht werden können.

Fazit

Die Materie der steuerlichen Behandlung von Ferienimmobilien ist sehr komplex und für den Laien schwer durchschaubar. Es gibt u.a. die Problematik der Anerkennung von Leerstandszeiten, der entsprechenden Kostenzuordnung und die Frage der Umsatzsteuer bei Eigennutzung und Vermietung. Deshalb empfiehlt sich für Erwerber und Besitzer von Ferienimmobilien, ganz gleich ob sich diese in

Deutschland oder im europäischen Ausland befinden, eine professionelle steuerliche Beratung. Orientierungshilfe bei der Suche nach einem qualifizierten Berater, bei Bedarf auch mit speziellen Branchen- oder Fremdsprachenkenntnissen, gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Nürnberg unter www.stbk-nuernberg.de.

07. Juli 2008