Steuerberaterkammer Nürnberg
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Pressedienst der Steuerberaterkammer Nürnberg

Ferienimmobilien im In- und Ausland sorgen auch steuerlich für Entspannung

Ob Ferienhaus oder Ferienwohnung - künftige Eigentümer sollten sich gut informieren und immer auch die steuerlichen Aspekte mit berücksichtigen, die beim Immobilienerwerb eine Rolle spielen. Bereits die einmalig fällig werdende Grunderwerbsteuer kann von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sein und generell ist sie im Ausland höher als im Inland. Ähnlich verhält es sich auch mit der jährlich zu zahlenden Grundsteuer. Aber dafür haben Immobilienbesitzer dann auch diverse Möglichkeiten, ihre Steuerlast zu mindern.

Erwerbskosten

Beim Kauf einer Ferienimmobilie in Deutschland werden in der Regel 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer fällig, in Berlin und Hamburg zahlen Käufer 4,5 Prozent, in Spanien beispielsweise 6 oder 7 Prozent. Bemessungsgrundlage ist der per Vertrag festgelegte Kaufpreis für Grund und Boden bzw. die Immobilie. Deshalb sollte der Käufer darauf achten, dass Einrichtungsgegenstände wie etwa aufwendige Einbauküchen etc. im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden, da sie nicht zu den grunderwerbsteuerpflichtigen Leistungen gehören. Vergleichbares gilt für Baukosten. Auch hier ist darauf zu achten, dass der Kaufvertrag für das Grundstück und der Bauvertrag keinen „einheitlichen Leistungsgegenstand“ darstellen, wie das bei einem Kauf vom Bauträger vorkommen kann.

Eigennutzung

Wird eine Ferienimmobilie ausschließlich privat und selbst genutzt, beschränkt sich das fiskalische Interesse im Wesentlichen auf die Grunderwerb-, Grund- und Zweitwohnungsteuer. 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. Ob und wie viel Zweitwohnungsteuer die Gemeinde für das Ferienobjekt verlangen wird, sollte bereits im Vorfeld einer Kaufentscheidung geklärt werden.

Vermietung

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 Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten,

Abschreibungen auf Gebäude und Einrichtung, Aufwendungen für die Vermietung wie Anzeigen und Provisionen sowie ggf. anfallende Schuldzinsen und auch die Grundsteuer geltend machen. 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 (BFH, IX R 15/06). Auch Vermietungsverluste für Ferienwohnungen in einem Land der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum werden unter bestimmten Bedingungen vom deutschen Fiskus anerkannt.

Teilvermietung

Komplizierter wird es bei Vermietung und Eigennutzung. Dann nämlich müssen Vermieter nachweisen, dass sie die am Ort üblichen Vermietungszeiten um nicht mehr als 25 Prozent unterschreiten (BFH, IX R 39/07). Liegen hierzu keine Daten vor, müssen Eigentümer anhand eines Prognosezeitraums, der mit etwa 30 Jahren veranschlagt wird, belegen, dass sich ein Gesamtüberschuss ergeben wird. 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.

Leerstandszeiten

Grundsätzlich ist es so, dass die Kosten der Leerstandszeiten entsprechend dem tatsächlichen Verhältnis von Vermietung und Selbstnutzung aufzuteilen sind. Legt sich ein Vermieter allerdings auf eine bestimmte Zeit zur Selbstnutzung fest, also beispielsweise vom 1. Juli bis 31. Juli, wird der gesamte Leerstand außerhalb dieser Zeit der Vermietung zugeordnet. Kann das Verhältnis von Selbstnutzung und Vermietung jedoch nicht schlüssig geklärt werden, so besteht die Gefahr, dass die Leerstandszeiten jeweils hälftig der Selbstnutzung und der Vermietung mit den entsprechenden steuerlichen Konsequenzen zugeordnet werden.

Steuerbegünstigte Leistungen bei in- und ausländischen Ferienimmobilien

Eigentümer von selbstgenutzten Ferienimmobilien sowohl in Deutschland als auch in der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum können Ausgaben für Handwerker oder so genannte haushaltsnahe Dienstleistungen beim Fiskus geltend machen. Erstere, wie etwa Reparaturen in Haus und Garten, Renovierung, Elektro- oder Sanitärarbeiten, sind mit grundsätzlich 20 Prozent der Aufwendungen bis zu einem Höchstbetrag von 1.200 Euro jährlich für Arbeitskosten – nicht etwa für Materialkosten – abzugsfähig. Für die haushaltsnahen Dienstleistungen, zu denen beispielsweise Kochen, Putzen, Wäsche- und Gartenpflege gehören, können ebenfalls 20 Prozent, hier aber sogar maximal 4.000 € geltend gemacht werden. In jedem Fall gilt, dass die Aufwendungen per Rechnung belegt werden und die Zahlung nachweislich auf das Konto des Erbringers der jeweiligen Leistungen erfolgt ist.

Fazit

Die steuerliche Behandlung von Ferienimmobilien hat viele Facetten. Deshalb empfiehlt sich eine professionelle Beratung. Orientierungshilfe bei der Suche nach einem qualifizierten Profi, bei Bedarf auch mit speziellen Branchen- oder Fremdsprachenkenntnissen, gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Nürnberg www.stbk-nuernberg.de.

21. August 2009