

## ***Presseinformation***

Frankfurt am Main, 08.Juli 2010

### **Die Steuerberaterkammer Hessen informiert**

#### **Der Fiskus sorgt bei Ferienimmobilien auch steuerlich für Entspannung**

Gerade in der Ferienzeit, wenn man sich am gewählten Urlaubsort im In- oder Ausland so richtig wohl fühlt, tritt verstärkt der Wunsch nach einer eigenen Ferienimmobilie auf. Ob Ferienhaus oder Ferienwohnung - künftige Eigentümer sollten sich gut informieren und immer auch die steuerlichen Aspekte mit berücksichtigen, die beim Immobilienerwerb und der -nutzung eine Rolle spielen. So fallen beispielsweise von Land zu Land unterschiedliche Kosten für die einmal fällige Grunderwerbsteuer und die dann jährlich zu zahlende Grundsteuer an, und es ist aus steuerlicher Sicht ein Unterschied, ob eine Immobilie vermietet oder selbst genutzt wird.

#### **Eigennutzung**

Wird eine Ferienimmobilie ausschließlich privat und selbst genutzt, beschränkt sich das fiskalische Interesse im Wesentlichen auf die Grunderwerb-, Grund- und Zweitwohnungssteuer. In welcher Höhe diese jeweils fällig werden, ist unter anderem von der Lage und Beschaffenheit der Immobilie abhängig und sollte bereits im Vorfeld einer Kaufentscheidung geklärt werden.

Hg: **Steuerberaterkammer Hessen**  
Präsident: Günther Fischer Postfach 111762 60052 Frankfurt

Ansprechpartnerin: Angela Giesselmann, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon 069/153002-40 Fax 069/153002-60 E-Mail:  
angela.giesselmann@stbk-hessen.de

## **Haushaltshilfen und Handwerker auch im Ausland steuerbegünstigt**

Eigentümer von selbstgenutzten Ferienimmobilien sowohl in Deutschland als auch in der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum können Ausgaben für Handwerker oder haushaltsnahe Dienstleistungen beim Fiskus geltend machen. So beträgt die Steuerermäßigung beispielsweise für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 20 Prozent der Aufwendungen für Arbeitskosten bis maximal 6.000 Euro, also bis zu 1.200 Euro. Auch Beschäftigungsverhältnisse in nicht inländischen Haushalten können bis zu 20 Prozent von 20.000 Euro, also maximal 4.000 Euro steuermindernd geltend gemacht werden. Die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung setzt bei einer geringfügigen Beschäftigung allerdings voraus, „...dass das monatliche Arbeitsentgelt 400 Euro nicht übersteigt, die Sozialversicherungsbeiträge ausschließlich vom Arbeitgeber zu entrichten sind und von ihm auch entrichtet werden. Bei anderen haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen ist für die Gewährung einer Steuerermäßigung Voraussetzung, dass ....Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialversicherung in dem jeweiligen Staat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraumes entrichtet 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.

## **Vermietung**

Schlüsselwort für die steuerliche Anerkennung von Aufwendungen für Ferienimmobilien ist die so genannte Gewinnerzielungsabsicht. Kann die - trotz anfänglicher und möglicherweise langjährig einzuplanender Verluste - glaubhaft nachgewiesen werden, so kann der Vermieter generell Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten, Abschreibungen auf Gebäude und Einrichtung, Aufwendungen für die Vermietung wie

Hg: **Steuerberaterkammer Hessen**

Präsident: Günther Fischer Postfach 111762 60052 Frankfurt

Ansprechpartnerin: Angela Giesselmann, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon 069/153002-40 Fax 069/153002-60 E-Mail:  
angela.giesselmann@stbk-hessen.de

Anzeigen und Provisionen sowie ggf. anfallende Schuldzinsen und auch die Grundsteuer steuermindernd als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Relativ einfach ist dieser Nachweis, wenn die Ferienimmobilie ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet wird bzw. in den Leerstandszeiten für eine Vermietung bereit steht. In solch einem Fall ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Vermieter beabsichtigt, einen Überschuss der Mieteinnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Somit darf das Finanzamt bei einer ausschließlichen und auf Dauer angelegten Vermietung die Gewinnerzielungsabsicht auch bei Ferienwohnungen nicht in Frage stellen. Auch Vermietungsverluste für Ferienwohnungen in einem Land der Europäischen Union oder im Europäischen Wirtschaftsraum werden unter bestimmten Bedingungen vom deutschen Fiskus anerkannt.

Die Dauer der Vermietung muss zumindest dem Durchschnitt der Vermietungen in der am Ort üblichen Saison entsprechen. Ist dies nicht der Fall, muss die Gewinnerzielungsabsicht überprüft werden. Eigentümer müssen anhand eines Prognosezeitraums, der mit etwa 30 Jahren veranschlagt wird, belegen, dass sich ein Gesamtüberschuss ergeben wird. Nur dann wird das Finanzamt vermutlich entstandene Verluste steuerlich anerkennen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die ganze Vermietung als „Liebhaberei“ eingestuft wird mit der 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 15. Juli

Hg: **Steuerberaterkammer Hessen**  
Präsident: Günther Fischer Postfach 111762 60052 Frankfurt

Ansprechpartnerin: Angela Giesselmann, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon 069/153002-40 Fax 069/153002-60 E-Mail:  
angela.giesselmann@stbk-hessen.de

bis 15. August, 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.

### **Fazit**

Ferienimmobilien können steuerlich Vorteile bringen, aber die Details sind für den Laien zum Teil schwer durchschaubar. Orientierungshilfe bei der Auswahl eines professionellen Beraters gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Hessen unter [www.stbk-hessen.de](http://www.stbk-hessen.de)

Die Steuerberaterkammer Hessen ist die berufliche Selbstverwaltung aller in Hessen niedergelassenen Steuerberater und Steuerberaterinnen. Als Körperschaft des öffentlichen Rechts vertritt sie die beruflichen Interessen ihrer mehr als 7.800 Mitglieder.

Hg: **Steuerberaterkammer Hessen**

Präsident: Günther Fischer Postfach 111762 60052 Frankfurt

Ansprechpartnerin: Angela Giesselmann, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit  
Telefon 069/153002-40 Fax 069/153002-60 E-Mail:  
angela.giesselmann@stbk-hessen.de