



Bundesfinanzhof: Wann sich Ferienwohnungen steuerlich absetzen lassen

Michael Fiedler

Wann können Aufwendungen für Ferienimmobilien steuerlich anerkannt werden? Dieser Frage stellte sich der Bundesfinanzhof (BFH) und schaffte Klarheit: Entscheidend ist nicht die Vermietungsquote eines einzelnen Jahres, sondern eine Betrachtung über drei bis fünf Jahre. Was das für Eigentümer bedeutet – und welche Rolle ortsübliche Vermietungszeiten spielen.

Der Fall: Renovierung, schwache Auslastung – und Streit mit dem Finanzamt

Nach dem Auszug eines Dauermieters renovierten die Eigentümer ihre Ferienimmobilie und vermieteten sie anschließend an wechselnde Gäste. In den ersten Jahren blieb die Auslastung jedoch deutlich hinter dem ortsüblichen Durchschnitt zurück – weniger als 75 Prozent der durchschnittlichen Vermietungsdauer vergleichbarer Objekte.

Das Finanzamt verweigerte daher die Anerkennung der daraus resultierenden Verluste. Auch in späteren Jahren, in denen die Immobilie überdurchschnittlich gut vermietet wurde, blieb die Behörde bei dieser Linie und betrachtete jedes Jahr isoliert.

BFH korrigiert die Behördenpraxis

Der BFH widersprach dieser jährlichen Einzelbetrachtung deutlich. Für die Beurteilung, ob eine „nicht unwesentlich unter dem Üblichen liegende“ Vermietungszeit vorliegt,

ist laut Urteil ein Zeitraum von drei bis fünf Jahren heranzuziehen. Maßgeblich seien zudem örtliche Vergleichsdaten, beispielsweise:

- durchschnittliche Auslastungsquoten ähnlicher Ferienimmobilien,
- Werte aus mehreren umliegenden Gemeinden oder
- Daten aus dem spezifischen Ferienkomplex.

Damit stärkt das Urteil die Position von Eigentümern, deren Objekte etwa durch Renovierungsphasen oder schwankende Nachfrage zeitweise unterdurchschnittlich vermietet sind.

Konsequenz: Verluste können anerkannt werden

Der BFH stellte klar, dass Aufwendungen für eine Ferienimmobilie steuerlich absetzbar sind, wenn die Vermietungszeit im Gesamtzeitraum nicht erheblich unter den ortsüblichen Werten liegt. Genau das war im vorliegenden

Fall gegeben, sodass die Verluste aus den schwächeren Anfangsjahren anzuerkennen sind.

Das Urteil macht zudem deutlich, dass eine kurzfristige Unterauslastung – beispielsweise nach Renovierungen oder einem Betreiberwechsel – nicht automatisch gegen die steuerliche Anerkennung spricht.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4947046/Bundesfinanzhof-Wann-sich-Ferienwohnungen-steuerlich-absetzen-lassen/>