

5 Steuerliche Besonderheiten

5.1 Auslandsimmobilien

Bei ausländischen Ferienhäusern erhebt in der Regel nur die ausländische Steuerbehörde das Besteuerungsrecht. Damit müssen Mieteinnahmen und – je nach Landesregeln – auch Eigennutzung beim dortigen Finanzamt deklariert werden. Zumeist fallen die Abgaben sehr moderat aus, da der Wohnungsbesitzer keine weiteren Einkünfte im Land erzielt. Dennoch muss vielfach eine Steuererklärung ausgefüllt werden, selbst bei einem Nullergebnis.

Vielfach können Deutsche einen Freibetrag nutzen, so dass die gesamten Einkünfte steuerfrei bleiben. Maßgebend ist nämlich nur die Differenz aus Mieteinnahmen und anfallenden Kosten, die zumeist unter dem Freibetrag bleibt.

In der **deutschen Steuererklärung** wirken sich die Auslandserträge – von wenigen Ausnahmen wie der Schweiz, Spanien oder Finnland abgesehen – lediglich auf die Progression für die übrigen Einkünfte aus, bleiben ansonsten jedoch steuerfrei.

Beispiel

Ein Ehepaar mit einem zu versteuernden Einkommen von 100.000 € besitzt eine Ferienwohnung in den USA. Der jährliche Mietüberschuss von 1.800 € bleibt in Amerika unter dem Freibetrag.

zu versteuerndes Einkommen	100.000 €
Einkommensteuer 2018 (Splitting)	24.864 €
Rechnung für den Progressionsvorbehalt:	
zu versteuerndes Einkommen	100.000 €
steuerfreie Auslandseinkünfte	<u>+ 1.800 €</u>
Summe	101.800 €
fiktive Einkommensteuer	25.584 €
fiktiver Steuersatz (25.584 € / 101.800 € =)	25,13 %
fällige Steuer (100.000 € × 25,13 % =)	25.130 €
Mehrbetrag (25.130 € – 24.864 € =)	266 €

Damit führt der Progressionsvorbehalt zu einer minimalen Steuer Mehrbelastung von 266 €, was für das Ehepaar mit hoher Progression nur einen Steuersatz von 14 % ausmacht.

Für in EU-Staaten liegende Ferienwohnungen besteht **kein Progressionsvorbehalt**. Daher bleiben die positiven Einkünfte komplett ohne Steuer und müssen auch nicht mehr in die Erklärung aufgenommen werden, erhöhen also auch nicht den persönlichen Steuersatz. Lediglich bei Drittländern – wie etwa bei der Florida-Residenz – bleibt es beim Progressionsvorbehalt.

Anders sieht es in den beiden EU-Ländern **Spanien und Finnland** aus. Hier besagt das Doppelbesteuerungsabkommen (DBA), dass die Einkünfte sowohl in Deutschland als auch bei den dortigen Finanzämtern erfasst werden dürfen und die bezahlte Auslandssteuer im heimischen Steuerbescheid anzurechnen ist. Verluste können dadurch steuerlich im Ansässigkeitsstaat Deutschland berücksichtigt werden.

Hinweis

Das aktuelle DBA mit Spanien stellt klar, dass die Steuerpflicht für Einkünfte aus Immobilien auch solche aus der Veräußerung umfasst. Daher werden seit 2012 abgeschlossene Geschäfte in Deutschland ebenfalls besteuert unter Anwendung der Anrechnungsmethode (d.h., die in Spanien gezahlten Steuern können von der deutschen Steuerlast abgezogen werden). Besitzer von Ferienhäusern – etwa einer Finca auf der Insel Mallorca – können sich also nicht (mehr) über in Deutschland steuerfreie Veräußerungsgewinne freuen.

5.2 Unternehmerische Aspekte

Im Umsatzsteuerrecht gibt es den Tatbestand der Liebhaberei nicht. Daher liegt generell eine Unternehmereigenschaft vor, die nur bei sporadisch vermieteten Ferienwohnungen entfällt. Eine kurzfristige Beherbergung von Feriengästen liegt vor, wenn die Beherbergung weniger als sechs Monate andauert, und unterliegt dem ermäßigten **Umsatzsteuersatz von 7 %** – wie auch die Selbstnutzung als Eigenverbrauch. Um diese Steuerermäßigung in Anspruch nehmen zu können, darf der Unternehmer keinen hotelartigen Betrieb führen.

Die **Kleinunternehmerregelung** können Sie als Vermieter nutzen, wenn Ihr Gesamtumsatz im Vorjahr nicht höher als 17.500 € war und im laufenden Jahr nicht mehr als voraussichtlich 50.000 € betragen wird. Dann fällt keine Umsatzsteuer an, dafür können Sie die bezahlte Vorsteuer aber auch nicht geltend machen.

Hinweis

Unternehmer müssen bei Arbeiten rund um Haus und Garten auch bei Ferienimmobilien innerhalb von sechs Monaten eine Rechnung ausstellen. Und der private Auftraggeber hat diese anschließend nach dem Umsatzsteuergesetz zwei Jahre lang aufzubewahren. Die Rechnung inklusive Namen und Anschrift der Firma sowie der ausgewiesenen Umsatzsteuer muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Die **Überlassung von Fremdenzimmern** und Ferienwohnungen an ständig wechselnde Gäste kann bei der **Einkommensteuer als gewerblich eingestuft werden**, wenn Sie sich ähnlich wie ein Hotelier oder Pensionswirt verhalten. Für diese Einstufung reicht es schon, wenn die Wohnungen möbliert sind, Bettwäsche und Geschirr zur Verfügung steht und Sie über Werbemaßnahmen nach zahlender Kundschaft Ausschau halten.

Hinweis

Liegen bei der Vermietung einer Ferienimmobilie gewerbliche Einkünfte vor, ist – im Gegensatz zur privaten Vermietung – die Gewinnerzielungsabsicht Voraussetzung dafür, dass die Verluste in der Investitionsphase steuerlich abgezogen werden können.

Die Einstufung als gewerbliche Einkünfte hat **Buchführungspflichten** zur Folge, die von der Betriebsprüfungsstelle angefordert werden können. Legen Sie dann keine ordnungsgemäße Buchhaltung vor, schätzt die Finanzverwaltung Erlöse und Kosten. Unter Umständen wird dann aus einem eigentlichen Verlustgeschäft ein steuerlich florierender Betrieb. Denn die Einnahmen werden nach amtlichen Richtsätzen hochgerechnet und der Aufwand mangels Belegen kleingehalten. Auf die Erlöse entfällt zusätzlich Umsatzsteuer. Diese kann über tatsächlich angefallene Kosten selten gemindert werden, wenn formal korrekte Rechnungen fehlen.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: September 2018

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.