









einer Weisung des Bundesfinanzministeriums darf der Vermieter bei dieser langjährigen Prognoseberechnung auf der Einnahmenseite einen Sicherheitszuschlag von 10 % (von den gesamten geschätzten Einnahmen) und auf der Ausgabenseite einen Sicherheitsabschlag von 10 % (von den gesamten geschätzten Werbungskosten) vornehmen.

#### Hinweis

Die Prognoseberechnung ist von zentraler Bedeutung, da sie über die steuerliche Anerkennung der Vermietungsverluste entscheidet. Nur wenn ein **Totalüberschuss** prognostiziert werden kann, gibt der Fiskus grünes Licht für den Verlustabzug.

Müssen Sie als Vermieter dem Finanzamt eine solche Prognose vorlegen, sollten Sie uns unbedingt kontaktieren. Da bei Prognoseberechnungen viele Besonderheiten zu beachten sind, sollte hier ein Steuerfachmann eingebunden werden.

## 3.2 Befristete Vermietung

Einen genaueren Blick auf die Einkunftserzielungsabsicht des Vermieters werfen Finanzämter auch im Fall von **befristeten Vermietungen**. Ist beispielsweise aus dem Mietvertrag erkennbar, dass ein Haus oder eine Wohnung wegen beabsichtigter Eigennutzung des Vermieters nur befristet für zwei Jahre vermietet wird, muss der Vermieter gegenüber dem Finanzamt anhand einer Prognose (siehe Punkt 3.1) darlegen, dass er über die Dauer der Vermietung einen Totalüberschuss erwirtschaften wird. Gelingt ihm dies nicht, werden die Vermietungsverluste steuerlich nicht anerkannt.

## 3.3 Verbilligte Vermietung

Vermieter sind naturgemäß daran interessiert, dass das Finanzamt die Werbungskosten ihrer Vermietungstätigkeit (z.B. Reparaturaufwand der Mietwohnung) **vollumfänglich** steuerlich anerkennt. Dieser Wunsch kann allerdings durchkreuzt werden, wenn das Mietobjekt **ungewöhnlich günstig** an den Mieter überlassen wird.

„Aus dem Schneider“ sind zunächst einmal klassische Mietverhältnisse, bei denen das **Mietentgelt mindestens 66 % der ortsüblichen Marktmiete** beträgt. In diesem Fall geht der Fiskus von einer vollentgeltlichen Vermietung aus, so dass die Werbungskosten komplett abgezogen werden können.

Liegt das Mietentgelt hingegen **unterhalb der 66 % Schwelle**, spaltet das Finanzamt die Vermietung in einen entgeltlichen (abziehbaren) und einen unentgeltlichen (nicht abziehbaren) Teil auf. Die Folge ist, dass der Vermieter seine Mieteinnahmen weiterhin voll versteuern muss, seine Werbungskosten aber nur anteilig (für den entgeltlichen Teil) abziehen darf. Ein steuerlicher Vermietungsverlust kann sich so schnell in einen steuerlichen Gewinn verwandeln.

#### Hinweis

Wer sein Mietobjekt – aus welchen Gründen auch immer – zu einem günstigen Mietzins vermieten will, sollte aus steuerlicher Sicht oberhalb der 66%-Schwelle bleiben, um seinen vollumfänglichen Werbungskostenabzug nicht zu gefährden.

Nach früherer Rechtslage mussten Vermieter dem Finanzamt in Fällen einer verbilligten Vermietung im **Korridor zwischen 56 und 75 %** eine positive Totalüberschussprognose vorlegen, um ihre Verluste steuerlich abziehen zu können. Seit 2012 muss diese Prognose nicht mehr vorgelegt werden – es wird vom Finanzamt **lediglich das Einhalten der 66%-Grenze** geprüft.

## 3.4 Vermietung einer Ferienwohnung

Bei der privaten Vermietung von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern ist aus steuerlicher Sicht entscheidend, ob der Vermieter die Unterkunft auch selbst nutzt oder nicht.

### Vermietung ohne Selbstnutzung

Sofern er seine Ferienunterkunft ausschließlich zur Vermietung bereithält und **keine Selbstnutzung** vorzieht bzw. tatsächlich vornimmt, liegt aus steuerlicher Sicht ein „typischer“ Vermietungsfall vor, so dass der Fiskus eine vorliegende Einkunftserzielungsabsicht als gegeben unterstellt (siehe Punkt 3.1).

#### Hinweis

Verluste aus den Mietobjekten können somit steuerminimierend abgezogen werden, ohne dass der Vermieter das Finanzamt anhand einer Prognoseberechnung von einem langfristig erwarteten Totalüberschuss überzeugen muss.

Auch bei Ferienunterkünften ohne Selbstnutzung dürfen Finanzämter aber in die Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht des Vermieters einsteigen, wenn mit dem Mietobjekt die ortsübliche Vermietungszeit **um mindestens 25 % unterschritten** wird.

#### Hinweis

Die Finanzämter vergleichen also die am Ferienort üblichen Vermietungstage mit den tatsächlichen Vermietungstagen des Mietobjekts. Werden lediglich 75 % oder weniger dieser ortsüblichen Vermietungstage erreicht, kann der Vermieter seine steuerlichen Vermietungsverluste nur dann retten, wenn er sein Finanzamt anhand einer positiven Überschussprognose von einem auf Dauer erzielbaren Totalüberschuss überzeugt.

### Vermietung mit Selbstnutzung

Hat ein Vermieter sich die Selbstnutzung seiner vermieteten Ferienunterkunft vorbehalten, liegt ein „untypischer“ Vermietungsfall vor, so dass sich das Finanzamt vor der Verlustanerkennung zunächst von der Einkunftserzielungsabsicht des Vermieters überzeugen will.

#### Hinweis

Nach der BFH-Rechtsprechung zählt auch die **kostenlose Überlassung einer Ferienunterkunft an Dritte** (z.B. an Freunde) zur Selbstnutzung des Vermieters, nicht jedoch kurzfristige Anwesenheiten am Mietobjekt, um **Reparaturen** vorzunehmen oder einen **Mieterwechsel** zu begleiten.

Der Vermieter muss das Finanzamt im Fall einer Selbstnutzung anhand einer **Überschussprognose** (siehe Punkt 3.1) davon überzeugen, dass er langfristig einen Totalüberschuss mit dem Mietobjekt erreichen wird. Dabei gilt es zu beachten, dass nur diejenigen Kosten des Mietobjekts als Werbungskosten abziehbar sind, die auf die Vermietung entfallen.

In voller Höhe abziehbar (auch in der Prognoseberechnung) sind beispielsweise Kosten, die **direkt der Vermietung zugeordnet** werden können, beispielsweise Kosten für die Reinigung nach einer Vermietung oder für Vermietungsanzeigen.

Alle weiteren Kosten (z.B. Abschreibungsbeträge, Betriebskosten oder Schuldzinsen der Ferienunterkunft) müssen nach dem **Verhältnis von Vermietungs- und Selbstnutzungstagen** aufgeteilt werden und sind nur anteilig abziehbar.

Sofern das Finanzamt nicht ermitteln kann, in welchem Umfang die Ferienunterkunft vom Vermieter tatsächlich selbstgenutzt worden ist, sollen die Kosten für die Leerstandszeiten nach der BFH-Rechtsprechung zu **50 % als Werbungskosten** anerkannt werden.

Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

Rechtsstand: Juni 2016

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.