

Verluste bei Vermietung einer Ferienwohnung

Umkehr der Beweislast

Wird die Vermietung einer Wohnung auf Dauer angelegt, so wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Erzielung von Einkünften beabsichtigt ist. Das gilt auch für Ferienwohnungen, die nicht selbst genutzt sind, sondern ausschließlich an Fremde vermietet werden. Wird nun eine solche Wohnung nicht durchweg im ganzen Jahr vermietet und die ortsübliche Vermietungszeit nicht um mehr als 25 % unterschritten, dann trägt das Finanzamt die Beweislast dafür, ob nun die Absicht für die Erzielung von Einkünften vorliegt oder nicht.

In diesem Zusammenhang macht die Steuerkanzlei Alexander Hill in München auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs aufmerksam: In dem Fall ging es um erhebliche Verluste aus der Vermietung einer Ferienwohnung. Es wurden keine Vergleichszahlen zu ortsüblichen Vermietungszeiten vorgelegt. Daher lehnte das Finanzamt die Berücksichtigung der Verluste ab.

Wenn – so heißt es im Urteil weiter – keine Vergleichszahlen vorliegen, liegt die Beweislast, ob eine Absicht der Erzielung von Einkünften vorliegt oder nicht,

grundsätzlich beim Vermieter. Kann dieser aber selbst ortsübliche Zeiten nachweisen und damit deutlich machen, dass diese nicht um mehr als 25 % unterschritten wurden, ist von der Absicht zur Erzielung von Einkünften

auszugehen. Damit sind die Verluste aus der Vermietung zu berücksichtigen.

(info@hillsteuerberater.de,
www.hillsteuerberater.de)

Verbraucherpreisindex (Basisjahr 2005 = 100)				
Oktober	2009	107,0	2006	101,7
	2008	107,0	2005	100,6
	2007	104,5		

Indexänderung in % = $\frac{\text{Neuer Index} - \text{Alter Index}}{\text{Alter Index}} \times 100$
--