

Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung einer Ferienwohnung

| Ob **dauerhafte Verluste aus der Vermietung einer Ferienwohnung** anzuerkennen sind, hängt vor allem von zwei Aspekten ab: Kein Vorbehalt einer **Selbstnutzung** und **die ortsübliche Vermietungszeit**. Mit dem zweiten Punkt hat sich nun das Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern befasst. |

Vorbemerkungen

Bei dauerhafter Vermietung eines bebauten, Wohnzwecken dienenden Grundstücks ist auch bei **dauerhaft erzielten Verlusten** regelmäßig von einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen, ohne dass es einer zu erstellenden **Überschussprognose** (grundsätzlich für einen Zeitraum von 30 Jahren) bedarf.

Bei der **Vermietung von Ferienwohnungen** sind weitere Punkte zu beherzigen: Eine Einkünfteerzielungsabsicht kann nur unterstellt werden, wenn die Ferienwohnung im ganzen Jahr – bis auf ortsübliche Leerstandszeiten – an wechselnde Feriengäste vermietet und **nicht für eine (zeitweise) Selbstnutzung vorgehalten** wird. Ob der Steuerpflichtige von seinem Eigennutzungsrecht Gebrauch macht, ist insoweit unerheblich.

Zudem darf die **ortsübliche Vermietungszeit** – ohne dass Vermietungshindernisse gegeben sind – nicht erheblich unterschritten werden. Die Unterschreitensgrenze liegt **bei mindestens 25 %**.

Entscheidung

Nach Auffassung des Finanzgerichts Mecklenburg-Vorpommern hatte das Finanzamt im Streitfall **zu Unrecht eine Prognoserechnung** vorgenommen, da im Streitjahr und in den beiden Folgejahren 75 % der ortsüblichen Vermietungszeit für Ferienwohnungen in A erreicht wurden. Bei der Ermittlung des Vergleichsmaßstabs ist auf die **ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen**, nicht jedoch auf diejenige **von sämtlichen Beherbergungsbetrieben** in der Stadt A abzustellen.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vermietungszeit sind die individuellen Vermietungszeiten mit denen zu vergleichen, die bezogen auf den gesamten Ort im Durchschnitt erzielt werden. Als **Vergleichsmaßstab** ist dabei auf die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen, nicht hingegen auf die ortsübliche Auslastung der insgesamt angebotenen Betten/Schlafgelegenheiten in A (Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Ferienunterkünfte und sonstige Unterkünfte) abzustellen. Die **Auslastungszahlen von Hotels sowie Gasthöfen** sind mit denjenigen von Ferienwohnungen nicht vergleichbar.

Beachten Sie | Ob die Beurteilung des Finanzgerichts zutreffend ist, muss nun der Bundesfinanzhof entscheiden. Denn die Finanzverwaltung hat gegen die Entscheidung **Revision eingelegt**.

Quelle | FG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 23.10.2019, Az. 3 K 276/15, Rev. BFH Az. IX R 33/19, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 214531