



KTG
Kempis Treuhand GmbH

KTG Kempis GmbH · Wilhelm-v.-Capitaine-Str. 20 · 50858 Köln

H & P Touristik GmbH
z. Hd. Herrn Henrichs
Borsigallee 8-10

53125 Bonn

Datum: 16.11.2004
182st.161104.1vo

Selbstnutzung bei Ferienwohnungen

Sehr geehrter Herr Henrichs,

wir möchten Sie kurz über die Entwicklung der Rechtsprechung und die darauffolgenden Verwaltungsanweisung bezüglich der Selbstnutzung von Ferienwohnungen unterrichten.

Die neue Rechtsprechung aus dem Bereich der Vermietung und Verpachtung hat zum einen die Rechte der Steuerpflichtigen gestärkt, zum anderen aber wesentliche Verschärfungen eingeführt.

Als Vereinfachung wird die Überschusserzielungsabsicht ohne Prüfung vom Finanzamt akzeptiert, wenn der Steuerpflichtige Folgendes nachweisen kann:

Die Entscheidung über die Vermietung der Ferienwohnung ist einem ihm nicht nahestehenden Vermittler übertragen worden und die Eigennutzung ist **vertraglich** für das ganze Jahr ausgeschlossen.

Sollte keine vertragliche Grundlage für den Ausschluss der Selbstnutzung vorliegen, muss der Steuerpflichtige das Fehlen der Selbstnutzung schlüssig darlegen. Sind nur geringe Vermietungstage im Jahr vorhanden, muss der Steuerpflichtige auch die Absicht einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit nachweisen, z. B. durch gesteigerte Werbemaßnahmen.

Was tatsächlich Selbstnutzung ist und die Nachweispflicht des Steuerpflichtigen hierzu, wurde aber verschärft.

Vor allen Dingen bei Renovierungsarbeiten ist jetzt die **Mitnahme eines Familienmitgliedes**, eines anderen Dritten oder wenn der **Aufenthalt länger als ein Tag** dauert, schon problematisch. Es muss nicht dargelegt werden, dass während des normalen Arbeitstages die volle Zeit tatsächlich mit der Arbeit in der Wohnung ausgefüllt war. Wie immer wird die Finanzverwaltung diesen Grundsatz sehr eng auslegen.



Kempis Treuhand GmbH

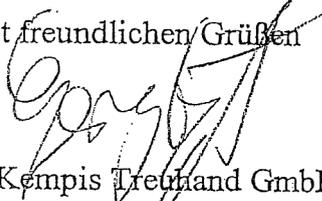
Eine zweiwöchige Renovierung in den Sommerferien wird kein Finanzamt mehr ohne einen ausdrücklichen Nachweis, z.B. durch Lieferung von Material oder durch Fotos akzeptieren.

Hinweis:

Keine Selbstnutzung ist die Anmietung der Wohnung durch einen Verwandten, z.B. Mutter, Vater, Tochter, Sohn oder die Ehefrau, wenn sie nicht an der Ferienwohnung selbst auch beteiligt ist. Der Vertrag muss wie unter fremden Dritten geschlossen sein, das bedeutet: Die Anmietung erfolgt über die beauftragte Vermietungsagentur und wird genauso abgewickelt wie jede andere Vermietung auch. Es dürfen keine Sonderkonditionen für die Höhe der Miete gewährt werden. Dann ist es auch unproblematisch, wenn der Besitzer mit auf diesen Urlaub geht.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem kleinen Überblick geholfen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



KTG Kempis Treuhand GmbH
Buchprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft