

## Erstellung einer Prognoserechnung wegen Eigennutzung bei Vermietungstagen oberhalb der ortsüblichen Belegungstage

*Immobilien intern schreibt hierzu am 11.01.2012:*

### **„Einspruchsempfehlung: Überschusserzielungsabsicht bei Ferienwohnungen**

Auch die Verluste aus der Vermietung einer Ferienwohnung können nur dann eine steuermindernde Verrechnung mit anderen Einkünften finden, wenn die Absicht besteht, Überschüsse aus der Vermietung zu erwirtschaften. Der Fiskus legt hier besonders strenge Grenzen fest und verlangt bereits eine Prognoseberechnung, wenn sich der Eigentümer eine Selbstnutzung nur teilweise vorbehält.

Aktuell wird der BFH jedoch klären müssen (**Az. IX R 26/11**), ob die Anerkennung der Vermietungsverluste in bestimmten Fällen nicht auch ohne eine umfangreiche Prognoseberechnung stattfinden kann. Im Streitfall war die Ferienwohnung deutlich jenseits der regional durchschnittlichen Vermietungstage (hier 150 Vermietungstage für das ostfriesische Festland) an fremde Dritte vermietet worden. Lediglich weil sich der Eigentümer eine Selbstnutzung vorbehielt, wollte der Fiskus den Vermietungsverlust ohne Prognoseberechnung nicht anerkennen. Die obersten Finanzrichter der Republik werden daher zu klären haben, ob derart strenge Maßstäbe gerechtfertigt sind, wenn im Fremdvergleich schon eine überdurchschnittliche Vermietung der Ferienwohnung gegeben ist.

Betroffene mit einem ähnlichen Sachverhalt können sich daher an das Musterverfahren anhängen. Die Vorinstanz beim **Finanzgericht Köln** (Az. 10 K 496/07) hat positiv entschieden. Dennoch sollte die anhängige Klage nicht als Freibrief gesehen werden. Wer die regional durchschnittlichen Vermietungstage nicht erreicht, wird insofern weiterhin Probleme mit dem Finanzamt bekommen.“