

Diebe erbeuten im Louvre Schmuckstücke von unschätzbarem Wert – unsere Steuertipps sind sicher: ■ Barzahlungen: Der Nutzen von Sofort- und Echtzeitüberweisungen ■ Ehegatten: Wechsel der Veranlagung und Steuerzinsen ■ Unterhalt: Zwei neue BMF-Schreiben ■ Ferienwohnung: Steuerliche Verluste ■ Ozempic: Aufwendungen als außergewöhnliche Belastung ■ Als Beilage: 'finanz-markt-intern'

Ferienwohnung: So retten Sie Ihre Vermietungsverluste

Sofern Sie eine Immobilie dauerhaft zu Wohnzwecken vermieten und mindestens 66 % der ortsüblichen Miete verlangen, haben Sie im Normalfall keine Probleme mit der steuerlichen Anerkennung von Verlusten. Grundsätzlich ist dann ohne weitere Prüfung von einer Überschuss- bzw. Einkunftserzielungsabsicht (EEA) auszugehen. Das Finanzamt muss also auch längere Verlustphasen, vor allem in den ersten Jahren, anerkennen. Anders sieht es aber bei vermieteten Ferienobjekten aus. Hier gelten folgende Grundsätze: ■ Wird eine Ferienwohnung ausschließlich an Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten, ist grundsätzlich von der EEA auszugehen. ■ Eine Überschussprognose ist jedoch (nach Maßgabe des BMF-Schreibens vom 8.10.2004) erforderlich, sofern Sie die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen (abgesehen von Vermietungshindernissen) erheblich, d. h., um mindestens 25 % unterschreiten. ■ Bei Prüfung der Auslastung müssen die individuellen Vermietungszeiten jedes einzelnen Objekts (bei mehreren Wohnungen ist also nicht auf das gesamte Gebäude abzustellen) mit denen verglichen werden, die bezogen auf den gesamten Ort im Durchschnitt erzielt werden. ■ Lassen sich ortsübliche Vermietungszeiten nicht feststellen, ist wiederum eine Überschussprognose erforderlich.

Doch über welchen Zeitraum ist die ortsübliche Vermietungszeit als Vergleichsmaßstab heranzuziehen? Antwort

auf diese bislang noch ungeklärte Frage gibt der **BFH** mit Urteil vom 12.8.2025 (Az. IX R 23/24 → [st 430525](#)). Leitsatz der Entscheidung: „Um den Einfluss temporärer Faktoren möglichst gering zu halten und ein einheitliches Bild zu erlangen, ist auf die durchschnittliche Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzustellen.“ Im konkreten Fall hatte das Finanzamt lediglich zwei Jahre (2017 und 2018) für den Vergleich mit der ortsüblichen Vermietungszeit herangezogen. Wie die Richter klarstellen, wären auch Feststellungen zu den Belegungszeiten in 2016 (in dem Jahr begann die Nutzung als Ferienwohnung) sowie in den Jahren ab 2019 erforderlich gewesen.

Beachten Sie: Laut einem älteren Urteil des **BFH** (Az. IX R 33/19, vgl. 'steuertip' 34/20) muss beim Kriterium 'ortsüblich' der Ort nicht identisch mit dem Gebiet einer Gemeinde sein; er kann – je nach Struktur des lokalen Ferienwohnungsmarkts – das Gebiet einer oder mehrerer (vergleichbarer) Gemeinden, lediglich Teile einer Gemeinde oder auch nur den Bereich eines Ferienkomplexes umfassen. Zudem können Sie als Vermieter auf Vergleichsdaten eines Statistikamtes auch dann zurückgreifen, wenn diese Werte für den betreffenden Ort nicht allgemein veröffentlicht, sondern nur auf Nachfrage zugänglich gemacht werden.