Downloaded from Blogs on 03.11.2026 12:51h

By PwC Deutschland | 22. Oktober 2025

Bundesfinanzhof konkretisiert Grundsätze zur Vermietung von Ferienwohnungen

Mit einem aktuellen Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) die Grundsätze für die steuerliche Behandlung der Vermietung von Ferienwohnungen weiter konkretisiert.

https://blogs.pwc.de/de/steuern-und-recht/article/251374/

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 12:51h

Sachverhalt

Im Streitfall besaß die Steuerpflichtige eine Ferienwohnung in einem bekannten Tourismusort. Ab dem Jahr 2016 vermietete sie die Wohnung als Ferienwohnung. Die Steuerpflichtige erzielte durchgängig Verluste aus der Vermietung.

Mit dem Finanzamt kam es zum Streit darüber, ob die Voraussetzungen erfüllt waren, die für die steuerliche Anerkennung der Vermietung einer Ferienwohnung gelten.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat mit seiner Entscheidung die bisherigen Grundsätze bestätigt, nach denen bei einer ausschließlich an Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnung Verluste ohne weitere Voraussetzungen steuerlich anzuerkennen und damit mit anderen Einkünften verrechnet werden können. Dafür ist erforderlich, dass die ortsübliche Vermietungszeit über einen längeren Zeitraum nicht erheblich (das heißt um mindestens 25 %) unterschritten wird. Für die Ermittlung der durchschnittlichen Auslastung der Ferienwohnung ist auf einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzustellen.

Das Finanzamt und das Finanzgericht hatten die Grenze von 25 % für jedes Jahr einzeln geprüft. Daher hatten sie für ein Jahr die Vermietungsverluste steuerlich berücksichtigt, für andere Jahre hingegen nicht. Der BFH hat demzufolge die Entscheidung aufgehoben und das Verfahren an das Finanzgericht zurückverwiesen. Das Finanzgericht hat nunmehr die Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren zu prüfen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 12. August 2025 (**IX R 23/24**), veröffentlicht am 16. Oktober 2025, vgl. die **Pressemitteilung** 065/25.

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Schlagwörter

Anerkennung von Verlusten, Einkommensteuerrecht, Ferienwohnungen