

By PwC Deutschland | 18 August 2020

Ortsübliche Vermietungszeit für eine Ferienwohnung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Urteil seine Rechtsprechung bestätigt, dass zur Prüfung der Auslastung einer Ferienwohnung die individuellen Vermietungszeiten des jeweiligen Objekts an Feriengäste mit denen verglichen werden müssen, die bezogen auf den gesamten Ort im Durchschnitt erzielt werden.

Dabei kann das Finanzgericht auf Vergleichsdaten eines Statistikamtes auch dann zurückgreifen, wenn diese Werte für den betreffenden Ort nicht allgemein veröffentlicht, sondern nur auf Nachfrage zugänglich gemacht werden.

Sachverhalt

Streitig ist, wie für Zwecke der Beurteilung der Einkünfteerzielungsabsicht im Zusammenhang mit der Vermietung von Ferienwohnungen die ortsübliche Vermietungszeit zu bestimmen ist.

Die Kläger werden als Eheleute zusammen zur Einkommensteuer veranlagt und vermieten eine Ferienwohnung.

Nach Auffassung des Finanzamtes hätten die Kläger zwar die ausschließliche Vermietung der Ferienwohnung nachgewiesen, die ortsübliche Vermietungszeit werde jedoch unterschritten. Vor diesem Hintergrund sei zur Überprüfung der Einkünfteerzielungsabsicht der Kläger eine Prognoserechnung durchzuführen, aus der sich für den Prognosezeitraum 2006 bis 2035 ein Gesamtwerbungskostenüberschuss ergebe.

Die Kläger wandten sich gegen die Aufstellung einer Totalgewinnprognose und machten geltend, dass ihre Vermietungszeit die ortsübliche Vermietungszeit nach der Auswertung des Statistischen Amtes MV nicht um mehr als 25 % unterschreite.

Ihre Klage vor dem Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern hatte Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat sich der Entscheidung der Vorinstanz angeschlossen und die Revision des Finanzamtes als unbegründet zurückgewiesen.

Zur Prüfung der Auslastung einer Ferienwohnung müssen die individuellen Vermietungszeiten des jeweiligen Objekts an Feriengäste mit denen verglichen werden, die bezogen auf den gesamten Ort im Durchschnitt erzielt werden (Bestätigung der Rechtsprechung, vgl. u.a. BFH, Urteil v. 31. Januar 2017 - IX R 23/16, Rz 19).

Dabei kann das Finanzgericht auf Vergleichsdaten eines Statistikamtes auch dann zurückgreifen, wenn diese Werte für den betreffenden Ort nicht allgemein veröffentlicht, sondern nur auf Nachfrage zugänglich gemacht werden.

Individuelle Vermietungszeiten einzelner anderer Vermieter von Ferienwohnungen im selben Ort genügen nicht (BFH, Urteil v. 19. August 2008 - IX R 39/07, unter II.1.c, Rz 15: Werte von ein bis zwei Vermietern unzureichend).

Die Bettenauslastung kann Rückschlüsse auf die ortsübliche Vermietungszeit zulassen.

Besondere Umstände, die gegen das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht sprechen, sind im Streitfall --entgegen der Revision-- nicht ersichtlich. Daher ist es unerheblich, ob die Kläger mit ihrer auf Dauer

angelegten Fremdvermietung tatsächlich einen Totalüberschuss erzielen können. Denn zu einer dies überprüfenden Prognose kommt es nicht. Es ist für die typisierende Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht kennzeichnend, auf den typischen statt auf den verwirklichten Geschehensablauf abzustellen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 26. Mai 2020 ([IX R 33/19](#)), veröffentlicht am 13. August 2020.

Keywords

[Einkommensteuerrecht](#), [Einkünfteerzielungsabsicht](#), [Ferienwohnungen](#), [Liebhaberei](#)