

By PwC Deutschland | 30 July 2025

Ferienwohnung kann eine erste Tätigkeitsstätte bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sein

Das Finanzgericht Münster hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass eine Ferienwohnung eine erste Tätigkeitsstätte bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung darstellt, wenn der Vermieter mindestens ein Drittel seiner regelmäßigen Arbeitszeit für das Objekt dort verrichtet.

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine aus Vater und Sohn bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Einkünfte aus der Vermietung zweier Ferienwohnungen erzielt. Für das Streitjahr 2019 machte die GbR Fahrtkosten, Unterkunftskosten und Verpflegungsmehraufwendungen im Zusammenhang mit Reparatur- und Reinigungsarbeiten an den Wohnungen als Werbungskosten geltend.

Das Finanzamt erkannte diese Kosten wegen privater Mitveranlassung nicht an.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Münster hat der hiergegen erhobenen Klage teilweise stattgegeben, indem er einen Teil der Kosten anerkannt hat.

Die Fahrtkosten seien mit der Entfernungspauschale und unter Abzug eines Privatanteils zu berücksichtigen. Zunächst seien die beiden Wohnungen jeweils als erste Tätigkeitsstätte anzusehen. Der Verweis in § 9 Abs. 3 EStG auf die vorrangig für Arbeitnehmer geltenden Regelungen führe bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dazu, dass jedenfalls dann eine erste Tätigkeitsstätte vorliege, wenn der Steuerpflichtige mindestens ein Drittel seiner regelmäßigen Arbeitszeit für das Mietobjekt dort selbst verrichtet.

Maßgeblich seien in erster Linie quantitative Kriterien, da – anders als bei Arbeitnehmern – eine Zuordnung durch einen Arbeitgeber nicht in Betracht komme. Da die Ferienwohnungen der GbR im Wesentlichen durch Dritte verwaltet wurden, während die Gesellschafter die Reparaturarbeiten selbst durchführten, sei die quantitative Grenze von einem Drittel im Streitfall deutlich überschritten. Für jede einzelne Reise hat das Gericht eine Aufteilung der Fahrtkosten vorgenommen und die privaten Veranlassungsanteile nicht als Werbungskosten anerkannt.

Unterkunftskosten für eine dritte (nicht fremdvermietete) Wohnung hat der Senat anteilig im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung anerkannt und insoweit ebenfalls die Privatanteile abgezogen.

Die von der Klägerin geltend gemachten Verpflegungsmehraufwendungen hat der Senat nicht anerkannt, da die Dreimonatsfrist im Streitjahr abgelaufen war.

Das Gericht hat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

Fundstelle

Finanzgericht Münster, Urteil vom 15. Mai 2025 (12 K 1916/21 F), siehe den Newsletter Juli 2025 des Finanzgericht; die Revision wurde zugelassen, über die Einlegung ist noch nichts bekannt.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Ferienwohnungen, Vermietung und Verpachtung, erste Tätigkeitsstätte