

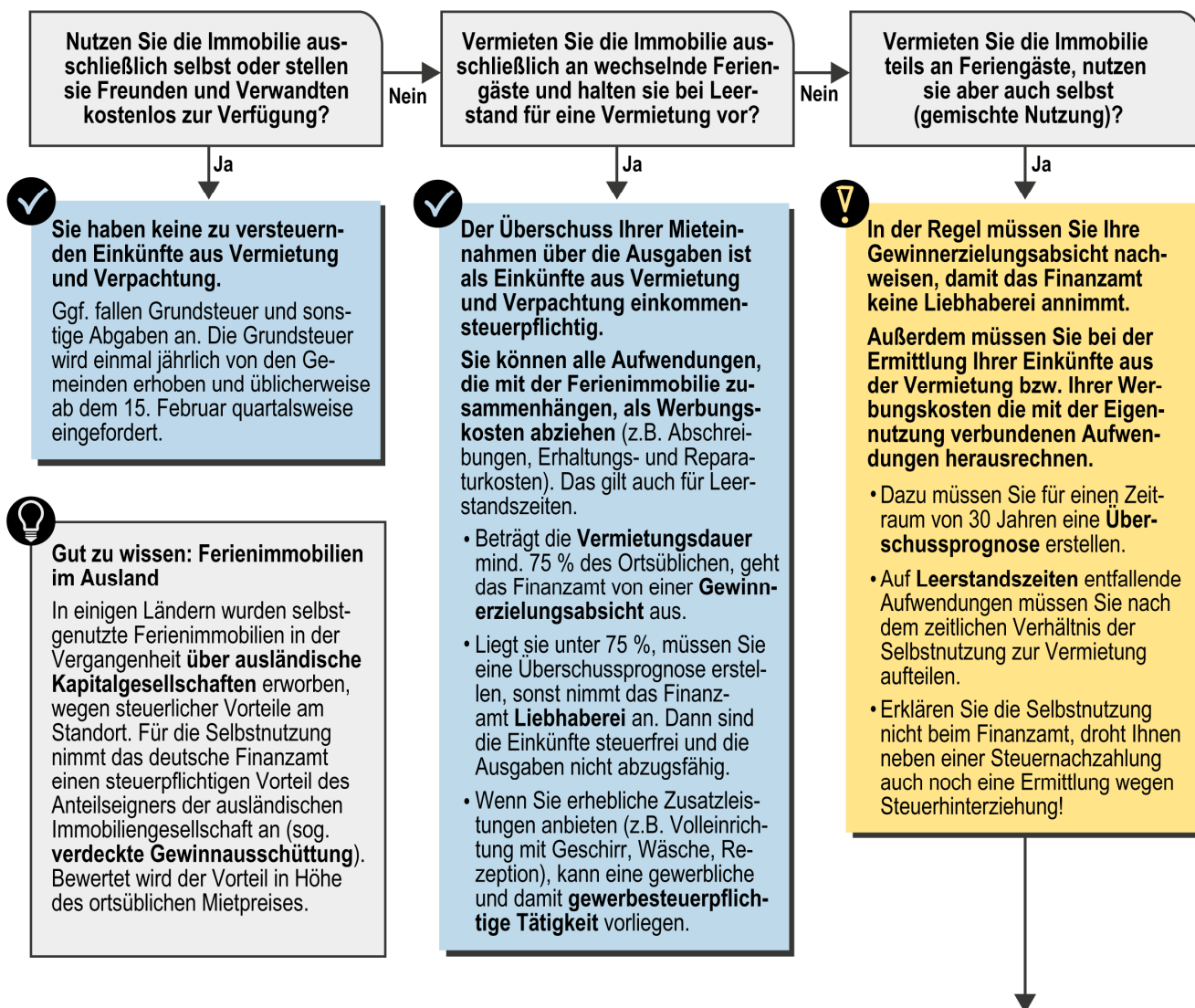


Kreuztaler Treuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft

Was müssen Sie bei der Vermietung von Ferienimmobilien steuerlich beachten?

Vermeiden Sie Steuerfallen und Nachzahlungen durch die richtige Planung!



Gut zu wissen: Ferienimmobilien im Ausland
In einigen Ländern wurden selbstgenutzte Ferienimmobilien in der Vergangenheit **über ausländische Kapitalgesellschaften** erworben, wegen steuerlicher Vorteile am Standort. Für die Selbstnutzung nimmt das deutsche Finanzamt einen steuerpflichtigen Vorteil des Anteilseigners der ausländischen Immobiliengesellschaft an (sog. **verdeckte Gewinnausschüttung**). Bewertet wird der Vorteil in Höhe des ortsüblichen Mietpreises.

Beispiel: 120 Vermietungs-, 70 Selbstnutzungs- und 175 Leerstandstage

$175 \text{ Leerstandstage} \times 120 \text{ Vermietungstage} / 190 \text{ Nutzungstage} = 110 \text{ Tage zur Vermietungszeit dazugerechnet}$

$175 \text{ Leerstandstage} \times 70 \text{ Selbstnutzungstage} / 190 \text{ Nutzungstage} = 65 \text{ Tage zur Selbstnutzungszeit dazugerechnet}$

Damit entfallen insgesamt $(120 + 110 =) 230$ Tage auf die Vermietung und $(70 + 65 =) 135$ Tage auf die Selbstnutzung.
Die Aufwendungen werden entsprechend aufgeteilt, also im Verhältnis $(230 / 365 =) 0,63$ zu $(135 / 365 =) 0,37$.

Gut zu wissen: Umsatzsteuer bei der Vermietung von Ferienimmobilien

- Die kurzfristige Vermietung an wechselnde Feriengäste unterliegt dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 %, ebenso wie alle mit der Vermietung zusammenhängenden Leistungen.
- Dies gilt selbst dann, wenn einkommensteuerlich Liebhaberei vorliegt.
- Ggf. kann die sog. Kleinunternehmerregelung Anwendung finden.
- Nur eine langfristige Vermietung an feste Mieter kann umsatzsteuerfrei sein. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zum Thema Ferienimmobilien vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.