TREUCONDA
Treuhand- und Wirtschaftsberatungsgesellschaft
mbH Steuerberatungsgesellschaft

&

MAYRHOFER-GRIMM
vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

FERIENIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

ÜBERBLICK ÜBER STEUERLICHE BESONDERHEITEN

MERKBLATT NR. 1828.3 | 01 | 2026

INHALT

1. Vorbemerkung
2. Einkommensteuerliche Regelungen
   2.1 Einkünfteerzielungsabsicht versus Liebhaberei
      2.1.1 Bestimmung der Einkünfteerzielungsabsicht
      2.1.2 Erstellung einer Totalüberschussprognose
   2.2 Einkunftsart
   2.3 Ermittlung der Einkünfte
   2.4 Verkauf der Ferienimmobilie
   2.5 Besondere Formulare für die Einkommensteuererklärung
      2.5.1 Anlage V-FeWo
      2.5.2 Anlage V-Sonstige
3. Besonderheiten bei der Gewerbesteuer
4. Umsatzsteuer
   4.1 Unternehmereigenschaft
   4.2 Kauf einer Ferienimmobilie
      4.2.1 Zutreffend ausgewiesene Umsatzsteuer
      4.2.2 Zuordnung der Immobilie zum Unternehmensvermögen
   4.3 Vermietung einer Ferienimmobilie
   4.4 Eigennutzung einer Ferienimmobilie
   4.5 Verkauf einer Ferienimmobilie
5. Bettensteuer, City-Tax und Kurbeitrag
6. Zweitwohnungsteuer

1. VORBEMERKUNG

Ferienimmobilien in Deutschland sind äußerst beliebt. Bieten sie doch die Möglichkeit, völlig flexibel Urlaub dort zu machen, wo es der eigenen Meinung nach am schönsten ist. Zudem lässt sich nebenbei noch Geld damit verdienen, wenn sie in den anderen Zeiten vermietet wird. Damit der Traum von der Ferienimmobilie jedoch nicht zum steuerlichen Albtraum wird, gilt es einiges zu beachten. Denn die Ferienimmobilien stehen derzeit besonders im Fokus der Finanzverwaltung und die Vermietung und Veräußerung von Ferienimmobilien stellen ein zentrales Prüffeld dar. Auch das „social travelling", also das Untervermieten von Privatwohnungen und einzelnen Zimmern über Internetplattformen wie z. B. Airbnb, Wimdu oder 9flats.com hat die Finanzverwaltung im Auge und richtet erfolgreich sog. Sammelauskunftsersuchen und internationale Gruppenersuchen an die Vermietungsplattformen, um Steuerpflichtige, die solche Vermietungseinkünfte gar nicht erklären, ausfindig zu machen.[1] Zudem gibt es eine Pflicht für Betreiber von Internetplattformen (alle, nicht nur hinsichtlich der Vermietung von Ferienimmobilien), den Finanzbehörden Einkünfte der Anbieter auf dieser Plattform, die über diese Plattform erzielt wurden, zu melden. Eine Meldepflicht besteht für den Betreiber der Plattform nur dann nicht, wenn der Anbieter auf dieser Plattform weniger als 30 Geschäftsvorfälle UND weniger als 2.000 € im Jahr eingenommen hat. Das bedeutet, dass im Bereich der Ferienwohnungsvermietung wohl die meisten Vermieter gemeldet werden, wenn sie über Online-Plattformen ihre Wohnung oder Haus für Ferienzwecke anbieten.

Dieses Merkblatt bietet einen Überblick über die relevantesten zu beachtenden einkommensteuerlichen, gewerbesteuerlichen und umsatzsteuerlichen Regelungen und gibt wichtige Praxishinweise. Dabei beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf Ferienimmobilien in Deutschland von unbeschränkt steuerpflichtigen Personen.

2. EINKOMMENSTEUERLICHE REGELUNGEN

2.1 Einkünfteerzielungsabsicht versus Liebhaberei

Die Vermietung einer Ferienimmobilie ist nur dann einkommensteuerlich relevant, wenn eine sog. Einkünfteerzielungsabsicht besteht, d. h. langfristig gesehen Überschüsse erwirtschaftet werden. Insbesondere wenn zunächst Verluste erwirtschaftet werden, wird das Finanzamt vom Steuerpflichtigen verlangen, die Einkünfteerzielungsabsicht darzulegen.

2.1.1 Bestimmung der Einkünfteerzielungsabsicht

Bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienimmobilie ist ohne weitere Prüfung von der Einkünfteerzielungsabsicht des Steuerpflichtigen auszugehen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Steuerpflichtige die Ferienimmobilie in Eigenregie oder durch Einschalten eines fremden Dritten vermietet. Allerdings muss der

1 *Pressemitteilung der Finanzbehörde Hamburg v. 02.09.2020 „Weltweit agierendes Vermittlungsportal für Buchung und Vermittlung von Unterkünften liefert Kontrolldaten an die Hamburger Steuerfahndung".*

© 01/2026 DWS Steuerberater Medien GmbH
Bestellservice: Postfach 02 35 53 · 10127 Berlin · Tel.: 030. 2 88 85 66 · Fax: 030. 28 88 56 70 · E-Mail: info@dws-medien.de · Internet: www.dws-medien.de
Alle Rechte vorbehalten. Es ist nicht gestattet, die Produkte ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem Weg zu vervielfältigen. Dieses Produkt wurde mit äußerster Sorgfalt bearbeitet, für den Inhalt kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Steuerpflichtige darlegen, dass die Ferienimmobilie ausschließlich vermietet und nicht selbst genutzt wird.[2]

Von einer **ausschließlichen Vermietungsabsicht** kann ausgegangen werden, wenn:

- die Wohnung über einen Vermittler vermietet wird und die Eigennutzung ganzjährig vertraglich ausgeschlossen wurde,
- sich die Ferienimmobilie in einem Objekt, das selbst genutzt wird, oder in unmittelbarer Nähe befindet (z. B. Mehrfamilienhaus, in dem eine Wohnung ständig selbst genutzt wird),
- der Vermieter mehrere Ferienwohnungen an einem Ferienort besitzt und nur eine davon zu eigenen Zwecken nutzt, oder
- die Vermietungsdauer der üblichen Saison entspricht.

Von einer ausschließlichen Vermietung ist noch auszugehen, wenn die Ferienimmobilie an mind. 75 % der ortsüblichen Vermietungstage tatsächlich vermietet wird. Diese 75 %-Grenze ist als Durchschnittswert über einen zusammenhängenden Zeitraum von 3 bis 5 Jahren zu prüfen. So soll der Einfluss temporärer Faktoren möglichst gering gehalten und ein einheitliches Bild erlangt werden. Der Zeitraum, für den die durchschnittliche Auslastung zu ermitteln ist, kann entweder mit dem streitigen Zeitraum starten, ihn umfassen oder mit ihm enden.[3] Aber auch in diesem Fall darf zu keiner Zeit eine Selbstnutzung vorliegen.[4]

HINWEIS Sind die o. g. Umstände nicht gegeben, muss der Steuerpflichtige schlüssig darlegen und ggf. nachweisen, dass die Ferienimmobilie nicht selbst genutzt wurde.

Kurzfristige Aufenthalte des Steuerpflichtigen für Wartungsarbeiten am Objekt, Schlüsselübergabe an Gäste, Reinigung, allgemeine Kontrolle, Beseitigung von Schäden, Durchführung von Reparaturen oder Teilnahme an Eigentümerversammlungen sind keine schädliche Eigennutzung im o. g. Sinn. Begleiten den Steuerpflichtigen dabei jedoch Familienangehörige oder Dritte oder dauert der Aufenthalt mehr als einen Tag, sind die dafür maßgebenden Gründe zu erläutern. Dies gilt insb., wenn die Aufenthalte während der am Ferienort üblichen Saison stattgefunden haben.

Wird die Ferienimmobilie sowohl vermietet als auch selbst genutzt, ist die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose zu überprüfen. Diese **Totalüberschussprognose** ist bereits dann erforderlich, wenn die Ferienimmobilie tatsächlich gar nicht selbst genutzt wurde, sich der Steuerpflichtige aber eine Zeit der Selbstnutzung vorbehalten hat. Als Selbstnutzung gilt auch die unentgeltliche Überlassung der Ferienimmobilie an Familienangehörige oder Freunde und Bekannte. Gleiches gilt, wenn die durchschnittliche Vermietung nicht 75 % der ortsüblichen Vermietungstage erreicht. Selbst wenn die Ferienimmobilie an einer überdurchschnittlich hohen Anzahl an Tagen vermietet werden konnte, ist die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Prognose zu überprüfen, wenn eine Selbstnutzung vorbehalten wurde.[5]

Die **Ermittlung der durchschnittlichen Vermietungszeiten** in der am jeweiligen Ferienort üblichen Saison kann sich durchaus schwierig gestalten. Entsprechende Zahlen liefern z. B. Fremdenverkehrsämter, Gemeinden, Städte, Kurverwaltungen, aber auch statistische Ämter.[6]

Wird eine Ferienimmobilie nicht durchweg im ganzen Jahr an wechselnde Feriengäste vermietet und können ortsübliche Vermietungszeiten nicht festgestellt werden, muss die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Überschussprognose überprüft werden.[7]

Wird eine Ferienimmobilie nach jahrelanger ausschließlicher Vermietung auch selbst genutzt, ist ab dem Zeitpunkt der Selbstnutzung die Einkünfteerzielungsabsicht zu überprüfen und eine Totalüberschussprognose zu erstellen.

Auch die Vermietungstätigkeit über Internetplattformen, wie Airbnb, Wimdu oder 9flats.com, sind nach diesem Prinzip zu beurteilen. Wenn Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt und dies entweder durch tatsächliche positive Einkünfte oder eine positive Totalüberschussprognose belegt wird, liegen steuerlich relevante Einkünfte vor.

ACHTUNG Bei der Vermietung von Ferienwohnungen und Untervermietung einzelner Zimmer sollte vorab geprüft werden, ob dies gesetzlich überhaupt erlaubt ist. So gelten z. B. in Berlin das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, in Hamburg das Wohnraumschutzgesetz und in Bayern das Zweckentfremdungsgesetz, welche die Vermietung von Ferienwohnungen stark einschränken oder teilweise gänzlich verbieten. Wenn Ferienwohnungen oder einzelne Zimmer dennoch – gesetzeswidrig – vermietet werden, gelten die steuerlichen Regelungen genauso, als wenn die Vermietung erlaubt wäre.

2.1.2 Erstellung einer Totalüberschussprognose

Der Prognosezeitraum für Ferienimmobilien beträgt 30 Jahre und beginnt mit der Anschaffung bzw. Herstellung des Objekts. In einem 1. Schritt sind die Einnahmen für den Zeitraum von 30 Jahren zu schätzen. Hierfür kann auf die durchschnittlichen Einnahmen der letzten fünf Veranlagungszeiträume zurückgegriffen werden. Eine der allgemeinen Preisentwicklung angepasste Einnahmenentwicklung ist bei hinreichenden Anhaltspunkten zulässig, betrifft jedoch nicht inflationsbedingte Erhöhungen.[8] Auf die Höhe der Einnahmen darf ein Sicherheits**zu**schlag von 10 % vorgenommen werden.[9]

In einem 2. Schritt sind die Werbungskosten zu schätzen. Dies erfolgt genauso wie die Schätzung der Einnahmen. Hier darf allerdings ein Sicherheits**ab**schlag von 10 % vorgenommen werden. Jedoch ist bei den Werbungskosten zu beachten, dass die Werbungskosten nur anteilig einbezogen werden dürfen, soweit sie auf die Vermietungszeiten entfallen (vgl. hierzu auch 2.3 Ermittlung der Einkünfte). Dies kann sich sehr aufwendig gestalten, insb. wenn Ferienimmobilien oder auch Airbnb-Wohnungen oder -zimmer nur tageweise vermietet werden. Bei der Totalüberschussprognose ist die Gebäudeabschreibung generell nach § 7 Abs. 4 EStG (= normale Gebäudeabschreibung) zu berechnen. Sonderabschreibungen oder erhöhte Abschreibungen dürfen bei der Totalüberschussprognose nicht zum Ansatz gebracht werden.

2 *BMF-Schreiben v. 08.10.2004 „Einkünfteerzielungsabsicht" Rz. 16 ff., BStBl. I 2004, S. 933.*
3 *BFH, Urteil v. 12.08.2025 – IX R 23/24.*
4 *Bayerisches Landesamt für Steuern „Einkunftserzielung bei Vermietung und Verpachtung" S. 13.*
5 *BFH, Urteil v. 16.04.2013 – IX R 26/11, BStBl. II 2013, S. 613.*
6 *BFH, Urteil v. 26.05.2020 – IX R 33/19, BStBl. II 2020, S. 548.*
7 *BFH, Urteil v. 19.08.2008 – IX R 39/07, BStBl. II 2009, S. 138.*
8 *BFH, Urteil v. 16.04.2013 – IX R 26/11, BStBl. II 2013, S. 613.*
9 *BMF-Schreiben v. 08.10.2004 „Einkünfteerzielungsabsicht" Rz. 34, BStBl. I 2004, S. 933.*

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

HINWEIS Liegen (noch) keine Vorjahreswerte vor, auf die zurückgegriffen werden könnte, muss gewissenhaft geschätzt werden.

Wenn für einige Jahre bereits Ist-Zahlen vorliegen, fließen diese in die Totalüberschussprognose ein.

BEISPIEL Für 2021 bis 2025 liegen Ist-Zahlen vor. Diese Zahlen fließen nach Bereinigung von Sonderabschreibungen und erhöhten Abschreibungen in die Prognoseberechnung mit ein. Für die noch verbleibenden 25 Jahre des Prognosezeitraums wird mit den geschätzten Einnahmen und Werbungskosten gerechnet, die allerdings auf Basis der Ist-Zahlen geschätzt wurden.

Die Steuerpflichtigen können im Rahmen der Überschussprognose für die Schätzungsgrundlagen darlegen, dass sie auf die in der Vergangenheit entstandenen Werbungskostenüberschüsse reagiert und die Art und Weise der Vermietungstätigkeit geändert haben, um zu einer positiven Prognose zu gelangen.

HINWEIS Ein etwaiger Veräußerungsgewinn der Immobilie ist grundsätzlich nicht in die Prognoseberechnung mit einzubeziehen, wenn Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielt werden.[10] Werden gewerbliche Einkünfte mit der Vermietung der Ferienimmobilien erzielt, sind hingegen Veräußerungsgewinne in die Totalüberschussprognose einzubeziehen.[11] Zu beachten ist auch, dass die für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltende Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten bzw. hierfür bereitgehaltenen Ferienimmobilie nicht auf gewerblich vermietete Ferienimmobilien übertragbar ist.[12]

Führt die Totalüberschussprognose zu einem positiven Ergebnis, liegt Einkünfteerzielungsabsicht vor und die Vermietungstätigkeit ist einkommensteuerlich relevant. Ist die Totalüberschussprognose negativ oder wird die Ferienimmobilie ausschließlich selbst genutzt und steht in den übrigen Zeiten leer, liegt keine einkommensteuererhebliche Betätigung vor (Ausnahme: Kurzfristiger Verkauf nach Anschaffung – vgl. hierzu 2.4 Verkauf der Ferienimmobilie). In dem Fall sind weder die Einnahmen noch die Ausgaben im Zusammenhang mit der Ferienimmobilie einkommensteuerlich zu erklären bzw. relevant.

ACHTUNG Wird mittels Totalüberschussprognose festgestellt, dass keine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt, ist das für die Zukunft nicht unumstößlich. I. d. R. wird das Finanzamt den Steuerpflichtigen zur Vorlage dieser Totalüberschussprognose nur auffordern, wenn Verluste aus der Vermietung der Ferienimmobilie in der Einkommensteuererklärung erklärt wurden. Ist die dann erstellte Totalüberschussprognose negativ, erkennt das Finanzamt diese Verluste nicht an. Erzielt der Steuerpflichtige jedoch in einem späteren Jahr Überschüsse aus der Vermietung der Ferienimmobilie, ist die Einkünfteerzielungsabsicht i. d. R. belegt (Ausnahme: einmaliger Sondereffekt, wie z. B. kurzzeitige Verdoppelung der Mietpreise wegen sportl. oder kulturellem Großereignis) und es liegen steuerlich relevante Einkünfte vor. Diese Konsequenz resultiert aus dem Prinzip der Abschnittsbesteuerung, d. h., grundsätzlich ist jeder Veranlagungszeitraum gesondert zu beurteilen. Es empfiehlt sich also, auch bei Einstufung der Vermietungstätigkeit als sog. steuerliche Liebhaberei genaue Aufzeichnungen über Einnahmen und Ausgaben zu führen. So kann dargelegt werden, dass entweder weiterhin Verluste entstanden sind oder der Gewinn unter der relevanten Grenze liegt (vgl. hierzu 2.3 Ermittlung der Einkünfte).

Zu beachten ist auch, dass die Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht bei der Vermietung von Ferienwohnungen objekt-, d. h. wohnungsbezogen vorzunehmen ist. Eine Gesamtbetrachtung über alle Ferienimmobilien ist nicht zulässig.

2.2 Einkunftsart

Besteht Einkünfteerzielungsabsicht, werden mit der Vermietung der Ferienimmobilie grundsätzlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielt. Das gilt auch für die Einkünfte aus Airbnb-Wohnungen oder -zimmern. Gewerbliche Einkünfte i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 15 Abs. 2 EStG liegen nur bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen und in Ausnahmefällen vor. Besonderheiten gelten bei der Vermietung von Zimmern oder Ferienwohnungen an Gäste durch Land- und Forstwirte – Ferien auf dem Bauernhof. Hier können durch die Vermietung gewerbliche Einkünfte, Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft oder Vermietungseinkünfte erzielt werden.[13]

HINWEIS Ob Vermietungseinkünfte oder gewerbliche Einkünfte vorliegen, ist insb. für die Beurteilung eines etwaigen Veräußerungserlöses relevant. Während bei Vermietungseinkünften Privatvermögen vorliegt und sich die Steuerbarkeit nach den Spekulationsfristen richtet, liegt bei gewerblichen Einkünften Betriebsvermögen vor und es ist kein steuerfreier Verkauf möglich.

Bei Vermietung einer Ferienimmobilie ist ein Gewerbebetrieb gegeben, wenn **sämtliche** folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Die Immobilie muss für die Führung eines Haushalts voll eingerichtet sein, z. B. Möblierung, Wäsche und Geschirr enthalten. Sie muss in einem reinen Feriengebiet im Verband mit einer Vielzahl gleichartig genutzter Wohnungen liegen, die eine einheitliche Wohnanlage bilden.
2. Die Werbung für die kurzfristige Vermietung der Wohnung an laufend wechselnde Mieter und die Verwaltung der Wohnung müssen von einer für die einheitliche Wohnanlage bestehenden Feriendienstorganisation durchgeführt werden.
3. Die Immobilie muss jederzeit zur Vermietung bereitgehalten werden, und es muss nach Art der Rezeption eines Hotels laufend Personal anwesend sein, das mit den Feriengästen Mietverträge abschließt und abwickelt und dafür sorgt, dass die Wohnung in einem Ausstattungs-, Erhaltungs- und Reinigungszustand ist und bleibt, der die sofortige Vermietung zulässt.

Ein Gewerbebetrieb ist auch anzunehmen, wenn eine hotelmäßige Nutzung der Ferienwohnung vorliegt oder die Vermietung nach Art einer Fremdenpension erfolgt. Ausschlaggebend ist, ob wegen der Häufigkeit des Gästewechsels oder im Hinblick auf zusätzlich zur Nutzungsüberlassung erbrachte Leistungen, z. B. Bereitstellung von Wäsche und Mobiliar, Zwischenreinigung der Räume, Übernahme sozialer Betreuung, Gepäcktransfer, Verpflegung, Telefon- und Schwimmbadnutzung, Überwachung des

10 *H 15.3 „Abgrenzung der Gewinnerzielungsabsicht zur Liebhaberei – 4. Spiegelstrich" EStH; BFH, Urteil v. 05.05.1988 – III R 41/85, BStBl. II 1988, S. 778.*
11 *H 15.3 „Totalgewinn" EStH.*
12 *Bayerisches Landesamt für Steuern „Einkunftserzielung bei Vermietung und Verpachtung", S. 16 mit weiteren Nachweisen.*
13 *Zu Details vgl. Verfügung der OFD Frankfurt/M. v. 15.02.2019 – S 2230 A – 008 – St 216.*

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

Gebäudes, Entgegennahme von Gesprächen, Beratung hinsichtlich der Gestaltung des Ferienaufenthalts eine Unternehmensorganisation erforderlich ist, wie sie auch in Fremdenpensionen vorkommt.[14] In den meisten Fällen wird die Vermietung der Ferienimmobilie in einem Feriengebiet nicht mit einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb, wie Hotel oder Pension, vergleichbar sein und daher keine gewerblichen Einkünfte darstellen.

Die Vermietung bleibt selbst dann private Vermögensverwaltung und damit eine Vermietungseinkunft nach § 21 EStG, wenn der vermietete Grundbesitz sehr umfangreich ist und der Verkehr mit vielen Mietern erhebliche Verwaltungsarbeit mit sich bringt.

Zu beachten ist bei der Beurteilung, ob Vermietungseinkünfte oder gewerbliche Einkünfte vorliegen, auch, dass das Kriterium „Ferienanlage" nicht so schnell erfüllt wird. Selbst wenn in einem Gebäude mehrere Wohnungen überwiegend als Ferienwohnungen vermietet werden, diese aber im Eigentum unterschiedlicher Personen stehen, ist noch keine Ferienanlage anzunehmen. Dafür sind eine gemeinschaftliche Organisation und ein einheitlicher Auftritt nach außen hin erforderlich. Zwar ist etwas Vorsicht geboten, wenn sich mehrere Eigentümer zusammenschließen und die Vermietung unter einem gemeinschaftlichen Namen promoten und durchführen, aber neben dieser gemeinschaftlichen Organisation müsste ein hotelmäßiges Angebot hinzukommen, damit gewerbliche Einkünfte vorliegen.[15]

2.3 Ermittlung der Einkünfte

Hinsichtlich der Einnahmen sind sämtliche Einnahmen zu erfassen. Das gilt auch für etwaige Nebenkosten. Muss der Ferienimmobilienbesitzer Kurtaxe oder eine sogenannte Tourismusabgabe für die Gemeinde einnehmen, zählt diese weder zu den Einnahmen noch die Abführung an die Gemeinde zu den Ausgaben. Sie stellt ein sogenannter durchlaufender Posten dar – sowohl ertrag- als auch umsatzsteuerlich.

Werden Teile einer selbst genutzten Eigentumswohnung, eines selbst genutzten Einfamilienhauses oder insg. selbst genutzten anderen Hauses vorübergehend weitervermietet, liegen zwar grundsätzlich Vermietungseinkünfte vor. Um jedoch bei Bagatellfällen, in denen es nur selten zu einer Vermietung kommt, keine unnötige Verkomplizierung herbeizuführen, müssen diese Vermietungs**einnahmen** bei der Steuererklärung nicht angegeben werden, wenn sie 520 € im Jahr nicht übersteigen.[16] Die Einnahmen aus der Vermietung sollten aber zumindest ordentlich aufgezeichnet werden, um in Zweifelsfällen nachweisen zu können, dass die Grenze von 520 € im Jahr eingehalten wurde. Diese Vereinfachungsregelung dürfte insb. Steuerpflichtigen entgegenkommen, die nur ganz gelegentlich ein Zimmer oder ihre Wohnung im Rahmen von Airbnb o. ä. Plattformen vermieten. Allerdings muss von dieser Vereinfachungsregelung kein Gebrauch gemacht werden, und auch bei Vermietungseinnahmen bis zu 520 € im Jahr darf eine ordentliche Einkünfteermittlung im Rahmen der Einkommensteuererklärung durchgeführt werden. Das macht insb. dann Sinn, wenn einmal Verluste, z. B. aufgrund von Renovierungsaufwendungen oder Neuanschaffungen von Inventar, entstehen. Diese Verluste können dann mit anderen Einkünften ausgeglichen werden und zu einer Steuerersparnis führen.

Für den Werbungskostenabzug kommt es grundsätzlich darauf an, ob die Ferienimmobilie ausschließlich vermietet oder die Ferienimmobilie auch selbst genutzt wird. Wenn die Ferienimmobilie auch selbst genutzt wird, sind wiederum zwei Fallkonstellationen zu unterscheiden: Zum einen – die Eigennutzung ist beschränkt, z. B. bei Vermietung durch einen Dritten, mit dem vertraglich geregelt ist, welche Zeiten der Eigennutzung vorbehalten sind. Und zum anderen – die Selbstnutzung ist jederzeit möglich.

Wird die Ferienimmobilie ausschließlich vermietet und nicht selbst genutzt, sind alle Kosten im Zusammenhang mit der Immobilie und im Zusammenhang mit der Vermietung als Werbungskosten abzugsfähig.

Wird die Ferienimmobilie auch selbst genutzt, sind die Werbungskosten grundsätzlich aufzuteilen. Aber Kosten, die ausschließlich auf die Vermietung entfallen und direkt zuordenbar sind, wie z. B. Reinigungskosten, Entgelte für die Aufnahme in ein Gastgeberverzeichnis, Vermittlungsgebühren, Kosten für Inserate etc., können vollständig abgezogen werden. Diese Kosten sind in einem 1. Schritt herauszurechnen. Kosten, die unabhängig von der Nutzung entstehen, wie Instandhaltungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten, Zweitwohnungsteuer, Grundsteuer, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Energiekosten, Müllentsorgung, Hauswart, Straßenreinigung, Grünflächenpflege, Finanzierungskosten und Abschreibungsbeträge u. Ä. sind aufzuteilen. Aufteilungsmaßstab ist die Zeit der Nutzung. Ist die Eigennutzung von vornherein auf eine bestimmte Zeit beschränkt, sind die Leerstandszeiten vollständig der Vermietung zuzuordnen.

BEISPIEL Der Eigentümer behält sich vertraglich für 30 Tage im Jahr die Selbstnutzung vor. An insg. 160 Tagen wird die Ferienimmobilie an laufend wechselnde Feriengäste vermietet. Die Ferienimmobilie verursacht im Jahr insg. Kosten von 12.000 € – ohne der Vermietung direkt zuordenbare Kosten. Von den 12.000 € stellen 11.014 € (= 335/365) bei der Vermietung abziehbare Werbungskosten dar, denn 30/365 ist privat = 986 €. Sind in diesen 986 € Kosten für Instandhaltungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie Grünflächenpflege enthalten, kann für die darin enthaltenen Arbeitskosten die Steuerermäßigung nach § 35a EStG beantragt werden.

Ist die Selbstnutzung jederzeit möglich, sind die Leerstandszeiten entsprechend dem Verhältnis der tatsächlichen Selbstnutzung zur tatsächlichen Vermietung aufzuteilen.[17]

BEISPIEL Der Eigentümer nutzt die Ferienimmobilie für 30 Tage selbst. An insg. 160 Tagen wird die Ferienimmobilie an laufend wechselnde Feriengäste vermietet. Die Ferienimmobilie verursacht im Jahr insg. Kosten von 12.000 € – ohne der Vermietung direkt zuordenbare Kosten. Bei insg. 190 Tagen, an denen die Immobilie genutzt wurde, macht die Selbstnutzung einen Anteil von 15,79 % aus (30 Tage von 190 Tage). Die Vermietung machte einen Anteil von 84,21 % aus (160 Tage von 190 Tage). Die Leerstandstage sind im gleichen Verhältnis aufzuteilen. Von den 12.000 € stellen 84,21 % = 10.105 € bei der Vermietung abziehbare Werbungskosten dar, denn 15,79 % ist privat = 1.895 €. Sind in diesen 1.895 € Kosten für Instandhaltungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie Grünflächenpflege enthalten, kann für die darin enthaltenen Arbeitskosten die Steuerermäßigung nach § 35a EStG beantragt werden.

14 H 15.7 Abs. 2 „Ferienwohnung" EStH.
15 BFH, Urteil v. 25.06.1976 – III R 167/73, BStBl. II 1976, S. 728.
16 R 21.2 Abs. 1 EStR.
17 BFH, Urteil v. 06.11.2001 – IX R 97/00, BStBl. II 2002, S. 726.

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

ACHTUNG Der Umfang der Selbstnutzung sollte unbedingt dokumentiert werden. Denn lässt sich der Umfang der Selbstnutzung nicht aufklären, sind die Aufwendungen zu je 50 % der Selbstnutzung und der Vermietung zuzuordnen.

Eine besondere Herausforderung stellt die korrekte Kostenermittlung bei der Untervermietung einzelner Zimmer in der ansonsten selbst genutzten Wohnung dar. Grundsätzlich erfolgt eine Aufteilung der Gesamtkosten (z. B. Miete, Nebenkosten, Abschreibung, Finanzierungskosten) der Wohnung nach dem Wohnflächenverhältnis. Allerdings kommt es für den Kostenabzug für das untervermietete Zimmer im 2. Schritt wieder darauf an, ob es ausschließlich vermietet bzw. dafür bereitgehalten oder ob es auch selbst genutzt wird. Die Kosten während der Zeit der Eigennutzung müssen entsprechend herausgerechnet werden. Die Kosten während der Leerstandszeiten sind nach den Regelungen wie für „ganze" Ferienwohnungen zu berücksichtigen. Bei der Untervermietung einzelner Zimmer in der sonst selbst genutzten Wohnung werden typischerweise aber auch die Gemeinschaftsräume, wie Bad, Küche und Flur, durch die Feriengäste und Touristen genutzt. Bei den Gemeinschaftsräumen darf jedoch nicht allein das Wohnflächenverhältnis herangezogen werden, sondern der Wohnflächenanteil dieser Räume ist zusätzlich anhand der Anzahl der Bewohner (Zahl der gleichzeitigen Untermieter und Wohnungsinhaber) aufzuteilen.[18]

BEISPIEL Der Wohnungsinhaber hat eine 150 m² große Wohnung. Davon vermietet er ein 30 m² großes Zimmer an Touristen und hält es in der übrigen Zeit hierfür bereit. Es ergibt sich hieraus ein Wohnflächenverhältnis von 20 %. Die Gemeinschaftsräume mit ebenfalls 30 m² werden sowohl von der dreiköpfigen Familie des Wohnungsinhabers als auch von den jeweiligen Touristen – typischerweise Pärchen – genutzt. Daraus ergibt sich ein Anteil vom 30 m² = 20 % Wohnflächenverhältnis; geteilt durch fünf Personen ergibt sich hieraus ein absetzbarer Kostenanteil der Gesamtwohnungskosten von nochmals 4 %. Damit sind 24 % der gesamten Wohnkosten steuerlich berücksichtigungsfähig.

Der danach ermittelte Gewinn wird der ganz normalen tarifären Besteuerung unterworfen. Ein etwaiger Verlust ist mit anderen Einkünften verrechenbar.

2.4 Verkauf der Ferienimmobilie

Die Beurteilung des Verkaufs der Ferienimmobilie richtet sich danach, ob gewerbliche Einkünfte i. S. d. § 15 Abs. 1 EStG oder Vermietungseinkünfte i. S. d. § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG vorliegen.

Liegen gewerbliche Einkünfte vor, ist der Veräußerungsgewinn stets steuerpflichtig. Spekulationsfristen kommen dann nicht zur Anwendung. Allerdings kann ggf. die sog. 6b-Rücklage bzw. 6c-Rücklage[19] genutzt werden, um einen Steuerstundungseffekt zu erzielen. Sollte ein Veräußerungsverlust entstehen, ist dieser im Rahmen der Einkommensteuererklärung mit anderen Einkünften ausgleichsfähig.

Wurden oder werden bis zum Verkauf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt oder wurde die Ferienimmobilie ausschließlich selbst genutzt, kommen die Spekulationsfristen des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG zur Anwendung.

BEISPIEL Der Steuerpflichtige kaufte im Dezember 2025 eine Ferienimmobilie. Die Immobilie erfüllt den Wohnungsbegriff, **d. h.**, sie ist geeignet, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Das Führen eines **selbstständig**en Haushalts ist möglich. Die Ferienimmobilie wird nicht vermietet und es besteht auch keine Vermietungsabsicht. Sie wurde ausschließlich zur eigenen Nutzung angeschafft. Im Mai 2026 verkauft der Steuerpflichtige die Ferienimmobilie wieder. Dieser Vorgang ist nicht steuerbar. Die Immobilie wurde zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt.[20] Die Nutzung zu „eigenen Wohnzwecken" setzt weder die Nutzung als Hauptwohnung voraus noch muss sich dort der Schwerpunkt der persönlichen und familiären Lebensverhältnisse befinden. Der Steuerpflichtige kann mehrere Gebäude gleichzeitig zu Wohnzwecken nutzen. Eine Immobilie wird auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn sie vom Steuerpflichtigen nur zeitweise bewohnt wird, ihm in der übrigen Zeit jedoch als Wohnung zur Verfügung steht.

PRAXISTIPP Die Problematik bei Ferienimmobilien ist die Glaubhaftmachung der ausschließlichen Nutzung zu **eigenen** Erholungszwecken. Das bedeutet, zwischen Anschaffung und Veräußerung darf die Ferienimmobilie nicht – weder entgeltlich noch unentgeltlich – **allein** durch Kinder, für die kein Kindergeld/Kinderfreibetragsanspruch mehr besteht und nicht allein durch Freunde oder andere Familienangehörige genutzt worden sein. Dies wird regelmäßig schwer glaubhaft zu machen sein, wenn die Ferienimmobilie nicht vermietet wird, also i. d. R. große Teile des Jahres ungenutzt ist, und ggf. auch noch in einer beliebten Urlaubregion (Meer, See, Gebirge) gelegen ist. Dies widerspricht schlicht der Lebenswirklichkeit. Der Besuch von Kindern, Freunden und Verwandten in der Ferienimmobilie, während der Steuerpflichtige diese selbst nutzt, ist aber unproblematisch.
Ein Verkauf einer Ferienimmobilie innerhalb der 10-Jahresfrist mit Verweis auf die gesetzliche Ausnahmeregelung zur ausschließlichen Selbstnutzung ist nicht empfehlenswert. Sofern keine Not besteht, sollte bei Ferienimmobilien die Einhaltung der 10-Jahresfrist abgewartet werden. Dies gilt auch für die 2. Regelung, nach der ein nicht steuerbarer Verkauf möglich ist, wenn im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren eine ausschließliche Selbstnutzung zu eigenen Erholungszwecken vorlag. Hier ergibt sich das gleiche Nachweisproblem, wie nach der 1. Regelung und ist daher nicht empfehlenswert.

BEISPIEL Kauf einer Ferienwohnung, die den Wohnungsbegriff erfüllt, im Januar 2024 – Vermietung an Feriengäste – ab Dezember 2024 Aufgabe der Vermietungstätigkeit und nur noch Nutzung zu eigenen Erholungszwecken – Verkauf der Ferienimmobilie im Januar 2026.
Dieser Vorgang ist nicht steuerbar. Im Jahr der Veräußerung – hier 2026 – fand eine Eigennutzung statt und in den beiden vorangegangenen Jahren – hier 2025 und 2024 – auch.[21] Das 1. Jahr und das Veräußerungsjahr muss kein volles Jahr sein. Begründung darüber hinaus wie im vorhergehenden Beispiel.

18 *BFH, Urteil v. 22.01.2013 – IX R 19/11, BStBl. II 2013, S. 376.*
19 *§ 6b EStG, § 6c EStG.*
20 *§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 Alternative 2 EStG i. V. m. BMF-Schreiben v. 05.10.2000 „Private Grundstücksveräußerungsgeschäfte" Rz. 25, BStBl. I 2000, S. 1383 sowie BFH, Urteil v. 27.06.2017 – IX R 37/16, BStBl. II 2017, S. 1192.*
21 *§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 Alternative 2 EStG i. V. m. BMF-Schreiben v. 05.10.2000 „Private Grundstücksveräußerungsgeschäfte" Rz. 25, BStBl. I 2000, S. 1383 sowie BFH, Urteil v. 27.06.2017 – IX R 37/16, BStBl. II 2017, S. 1192.*

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

BEISPIEL Der Steuerpflichtige erwarb im Jahr 2016 eine Ferienimmobilie. Er nutzt diese selbst zu Erholungszwecken und darüber hinaus wird sie regelmäßig an ständig wechselnde Feriengäste vermietet. In dem Fall greifen die Ausnahmeregelungen zur Selbstnutzung nicht, da eine „ausschließliche" Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vorausgesetzt wird. Ein steuerfreier Verkauf ist in diesem Fall erst nach Ablauf der 10-Jahresfrist möglich. In dem Fall ist es allerdings irrelevant, ob die Ferienimmobilie geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Die 10-Jahresfrist gilt auch für Wohnungen, die im Rahmen von Airbnb o. ä. Plattformen untervermietet werden.

Bei kurzfristiger Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer liegt insoweit keine ausschließliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor. Dies hat der BFH in einem Fall, in dem die Kinderzimmer tageweise an Gäste vermietet wurden, entschieden.[22] Das bedeutet, die 1. Regelung für eine nicht steuerbare Veräußerung innerhalb der 10-Jahresfrist kann bei solcher Untervermietung nicht greifen. Die 2. Regelung würde greifen, wenn zumindest im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren keine Vermietung mehr stattfand. Soll ein Verkauf der Wohnung innerhalb der 10-Jahresfrist erfolgen, muss diese Frist abgewartet werden, wenn der Veräußerungserlös steuerfrei vereinnahmt werden soll. Anderenfalls wäre der Veräußerungserlös, soweit er auf die vermieteten Räume entfällt, als steuerpflichtig anzusehen. Wurde die gesamte Wohnung vermietet, ist der gesamte Veräußerungserlös steuerpflichtig, wenn die Voraussetzung, dass im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren keine Vermietung stattfand, nicht erfüllt wurde.

Erfolgt ein Verkauf der Ferienimmobilie außerhalb der dargestellten Spekulationsfristen, ist ein etwaiger Veräußerungsgewinn nicht steuerpflichtig. Im Gegenzug ist jedoch auch ein Veräußerungsverlust steuerlich nicht berücksichtigungsfähig. Insofern können die Spekulationsfristen auch zulasten des Steuerpflichtigen wirken. Insbesondere wenn das Veräußerungsgeschäft aufgrund des Zeitablaufs nicht mehr steuerpflichtig ist, weil die Ferienimmobilie zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich selbst genutzt oder zumindest im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren selbst genutzt wurde, kommt es dazu, dass ein etwaiger Verlust steuerlich nicht berücksichtigt werden kann.

Ist absehbar, dass eine geplante Veräußerung der Ferienimmobilie zu einem Verlust führt – und wurde die Ferienimmobilie bisher nur vom Steuerpflichtigen genutzt, kann es sinnvoll sein, eine Phase der Vermietung „einzuschieben", um damit die Spekulationsfrist auf zehn Jahre zu verlängern und so den Veräußerungsverlust steuerlich nutzbar zu machen. Nach Ablauf von zehn Jahren seit Anschaffung ist der Verlust jedoch in jedem Fall steuerlich irrelevant. Ob die Einschiebung einer Vermietung einer bis dato ausschließlich selbst genutzten Ferienimmobilie als rechtsmissbräuchliche Gestaltung anzusehen ist, könnte u. a. von der Dauer der Vermietung und einem bei Beginn der Vermietung bereits gegebenen oder noch unbestimmten Entschluss zur Veräußerung abhängen.

Bei der Berechnung des Veräußerungsergebnisses nach § 23 Abs. 3 EStG ist zu beachten, dass die Anschaffungskosten um geltend gemachte Abschreibungsbeträge zu vermindern sind. Dies ist nachvollziehbar, da sich die Abschreibungsbeträge ansonsten doppelt auswirken würden – einmal bei den Vermietungseinkünften und ein zweites Mal bei den Einkünften aus dem privaten Veräußerungsgeschäft. Dies bedeutet aber auch, dass nur die Abschreibungsbeträge von den Anschaffungskosten abgezogen werden, die auf die Vermietung entfallen sind.[23] Eine Minderung der Anschaffungskosten um fiktive Abschreibungsbeträge, die auf die Zeiten der Selbstnutzung entfallen, ist nicht vorzunehmen. Wenn es zwar eine positive Wertentwicklung der Immobilie gegeben hat, diese aber eher überschaubar war, kann es wegen der geringen Abschreibungen und der Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Grundbucheintragungen, rechnerisch dennoch zu einem Verlust kommen.

Wurde die Vermietung der Ferienimmobilie als steuerliche Liebhaberei eingestuft, konnten keine Abschreibungsbeträge steuerlich geltend gemacht werden. In dem Fall sind die Anschaffungskosten auch nicht zu kürzen. Bei negativer Wertentwicklung der Ferienimmobilie ergibt sich dann regelmäßig ein Verlust und es sollte versucht werden, diesen innerhalb der Spekulationsfrist zu realisieren, um ihn steuerlich verwerten zu können. Bei den Verlusten nach § 23 EStG gilt es jedoch zu beachten, dass ein sog. besonderer Verlustverrechnungskreis existiert. Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften dürfen nur bis zur Höhe des Gewinns aus privaten Veräußerungsgeschäften, den der Steuerpflichtige im gleichen Kalenderjahr erzielt hat, ausgeglichen werden. Erfolgt danach keine oder keine vollständige Berücksichtigung der Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften, kommt es zu einem Verlustrücktrag nach § 10d EStG in das unmittelbar vorangegangene Jahr. Allerdings kann auch im vorangegangenen Jahr eine Verlustverrechnung nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften erfolgen. Gleiches gilt für den Verlustvortrag: Vorgetragene Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften können nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden. Die Regelungen zur Mindestbesteuerung kommen dabei ebenfalls zur Anwendung. Hinsichtlich des Verlustrücktrags ist zu beachten, dass dieser zwar automatisch von Amts wegen vorgenommen wird, ein Ausschluss oder eine Begrenzung des Verlustrücktrags auf Antrag aber möglich ist.[24] Für noch nicht berücksichtigte Verluste gibt es einen gesonderten Verlustfeststellungsbescheid.[25] Es sollte kontrolliert werden, ob der Bescheid – i. d. R. zusammen mit den Steuerbescheiden – kommt und ob er inhaltlich korrekt ist. Im Endeffekt bedeutet dies, dass Verluste nach § 23 EStG nur einen steuerlichen Nutzen haben, wenn es in der Vergangenheit oder in der Zukunft auch Gewinne aus § 23 EStG gibt.

22 BFH, Urteil v. 19.07.2022 – IX R 20/21, BStBl. II 2023, S. 234.

23 § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG.

24 § 10d Abs. 1 Satz 5 und 6 EStG.

25 § 10d Abs. 4 EStG.

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

Ferienimmobilien sind typischerweise mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet, die beim Verkauf der Ferienimmobilie mitveräußert werden. Für andere Wirtschaftsgüter außer Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten gilt grundsätzlich eine Spekulationsfrist von einem Jahr. Davon ausgenommen sind Wirtschaftsgüter des täglichen Gebrauchs. Aber die Spekulationsfrist von einem Jahr verlängert sich auf zehn Jahre, wenn das Wirtschaftsgut zur Erzielung von Einkünften genutzt wurde. Das FG Münster entschied, dass die Einrichtung einer Ferienwohnung nicht in das Veräußerungsergebnis einzubeziehen ist. Der Verkauf von Gegenständen des täglichen Gebrauchs ist nicht steuerbar und insofern kommt auch keine Verlängerung der Spekulationsfrist auf zehn Jahre in Betracht.[26] Da es sich bisher nur um eine Entscheidung eines Finanzgerichtes handelt, wäre zu dieser Frage eine Stellungnahme der Finanzverwaltung wünschenswert.

2.5 Besondere Formulare für die Einkommensteuererklärung

Für die steuerliche Erklärung von besonderen Vermietungseinkünften, wie die Vermietung von Ferienimmobilien, gibt es zusätzliche Anlagen. Hintergrund für die neuen Formulare sind detailliertere Abfragen zum Sachverhalt und eine differenzierte Verkennzifferung. Mit dieser Verkennzifferung wird die Finanzverwaltung in die Lage versetzt, in höherem Umfang Plausibilitätsprüfungen durchzuführen sowie Daten zu sammeln und damit ihr internes Risikomanagementsystem weiterzuentwickeln.

2.5.1 Anlage V-FeWo

In der Anlage V-FeWo sind zusätzliche Angaben zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von Ferienwohnungen und aus kurzfristiger Vermietung von Wohneigentum zu machen. Diese Anlage V-FeWo ist **zusätzlich** zur Anlage V auszufüllen und einzureichen. Wenn in der Anlage V für die Vermietungseinkünfte bei den Angaben zur Nutzung Ferienwohnung oder kurzfristige Vermietung angegeben wird, muss dann auch die Anlage V-FeWo befüllt werden.

Für jedes Vermietungsobjekt, welches als Ferienwohnung oder kurzfristig vermietet wird, sind die Angaben in der Anlage V-FeWo gesondert zu machen. Eine Zusammenfassung der Angaben zu mehreren Ferienwohnungen ist nicht zulässig (genauso wie bei anderen vermieteten Objekten hinsichtlich der Anlage V).

2.5.2 Anlage V-Sonstige

In der Anlage V-Sonstige werden die Vermietungseinkünfte aus Beteiligungen, z. B. Grundstücks- oder Erbengemeinschaften und geschlossenen Immobilienfonds, sowie aus der Untervermietung von **gemieteten** Räumen und unbebauten Grundstücken (z. B. Parkplatz) abgefragt. Aber auch sonstige Einkünfte, die zu den Vermietungseinkünften zählen, wie die Vermietung von Schiffen und Flugzeugen, Vermietung von Sachinbegriffen (z. B. Geschäftsausstattung) und Einkünfte aus der Überlassung von Rechten (z. B. Erbbaurechte oder Urheberrechten), gehören fortan in diese Anlage V-Sonstige. In diesem Fall ist die Anlage V nicht zusätzlich auszufüllen.

Diese Anlage V-Sonstige kommt somit in Betracht, wenn die eigene **angemietete** Wohnung, z. B. während des Urlaubs, Sabbaticals, Auslandssemesters im Ganzen oder einzelne Zimmer kurzfristig, z. B. während eines Kongresses, Messe oder Konzert an Dritte (z. B. über Airbnb, Wimdu, 9flats.com) oder längerfristig, z. B. an Mitbewohner, untervermietet werden. Ist der Steuerpflichtige Eigentümer der Wohnung, gehören diese Einnahmen und Ausgaben in die Anlage V, wobei zusätzlich die Anlage V-FeWo auszufüllen ist.

Zu beachten ist, dass in dieser Anlage V-Sonstige die **Einkünfte,** also der Saldo aus Einnahmen und Werbungskosten, anzugeben sind. Die Einkünfte werden nicht durch das Programm/Formular ermittelt, sondern müssen in einer Nebenrechnung gesondert ermittelt werden.

3. BESONDERHEITEN BEI DER GEWERBESTEUER

Sind die Vermietungseinkünfte aus der Ferienimmobilie als gewerbliche Einkünfte zu qualifizieren, unterliegen diese grundsätzlich auch der Gewerbesteuer. Allerdings gibt es hier einen Freibetrag von 24.500 € für jeden gewerblichen Betrieb, der als Einzelunternehmen oder Personengesellschaft geführt wird.[27] Werden mehrere Ferienimmobilien unterhalten und vermietet, stellt sich die Frage, ob ein oder mehrere Betriebe i. S. d. Gewerbesteuerrechts vorliegen. Liegen mehrere Gewerbebetriebe vor, kommt der Freibetrag von 24.500 € für jeden Betrieb zur Anwendung. Bilden die verschiedenen Ferienimmobilien nur einen Gewerbebetrieb, kommt der Freibetrag nur einmal zur Anwendung. Im Gegenzug darf jedoch auch eine Verlustkompensation zwischen den einzelnen Ferienwohnungen vorgenommen werden[28]. Liegen mehrere Gewerbebetriebe vor, ist dies nicht möglich.

Ob mehrere gewerbliche Betätigungen eines Einzelunternehmers zu mehreren selbstständigen Gewerbebetrieben führen, ist nach der sachlichen Selbstständigkeit der einzelnen Betätigungen zu entscheiden. Jeweils einzelne Betriebe liegen vor, wenn kein organisatorischer, wirtschaftlicher und finanzieller Zusammenhang zwischen den wirtschaftlichen Betätigungen vorliegt, also eine wirtschaftliche Einheit vorliegt.[29] Denn die Annahme eines selbstständigen Gewerbebetriebes erfordert eine vollkommene Eigenständigkeit. Nur aus einer gemeinsamen Leitung durch denselben Inhaber kann noch nicht auf einen einheitlichen Betrieb geschlossen werden. Im Klartext heißt das, dass es durch den Inhaber in gewisser Weise gestaltbar ist, ob ein oder mehrere Gewerbebetriebe vorliegen.

Ein organisatorischer Zusammenhang liegt vor, wenn z. B. dieselben Arbeitnehmer in mehreren Ferienobjekten tätig sind oder für alle Ferienimmobilien ein gemeinsamer Einkauf von Wirtschaftsgütern und Dienstleistungen erfolgt. Ein finanzieller Zusammenhang ist gegeben, wenn alle Ferienobjekte über ein Geschäftskonto laufen, es eine gemeinsame Kassenabrechnung gibt und nur eine Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung bzw. eine Einnahmenüberschussrechnung erstellt wird. Eine wirtschaftliche Verflechtung wäre gegeben, wenn zwischen den Objekten wirtschaftliche Beziehungen bestehen und diese sich gegenseitig unterstützen bzw. ergänzen würden. Da bei Ferienimmobilien grundsätzlich mehrere Betriebe gleicher Art vorliegen, ist i. d. R. von einem einheitlichen Gewerbebetrieb auszugehen, insb. wenn sie in einer Gemeinde liegen. Allerdings können auch mehrere Gewerbebetriebe vorliegen, insb. wenn die Ferienimmo-

26 FG Münster, Urteil v. 03.08.2020, 5 K 2493/18 E rkr.

27 § 11 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 GewStG i. V. m. R 11.1 Satz 1 GewStR.
28 R 10a.2 und R 10a.3 Abs. 1 GewStR.
29 R 2.4 Abs. 2 GewStR.

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

bilien in mehreren Gemeinden liegen und eben keine wirtschaftliche Einheit besteht, liegt nur ein Gewerbebetrieb vor. Befinden sich die Ferienimmobilien aber in verschiedenen Gemeinden, ist eine Gewerbesteuerzerlegungserklärung abzugeben.[30]

Wird die Vermietung der Ferienimmobilien im Rahmen einer Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft betrieben, liegt immer ein einheitlicher Gewerbebetrieb vor.[31]

Der Gewerbeertrag darf jedoch um die als Betriebsausgabe abgezogende Grundsteuer gekürzt werden (seit EZ 2025, zuvor 1,2 % des erhöhten Einheitswertes).[32] Voraussetzung ist jedoch, dass der Grundbesitz bereits zu Beginn des Erhebungszeitraums zum Betriebsvermögen gehört hat. Für den unterjährigen Erwerb von Ferienimmobilien kommt die Kürzung demnach nicht in Betracht.[33]

Die erweiterte Grundbesitzkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG kommt bei der gewerblichen Vermietung von Ferienimmobilien i. S. d. § 15 EStG regelmäßig nicht in Betracht. Die erweiterte Grundbesitzkürzung ist auf Unternehmen, bei denen die Grundstücksverwaltung über den Rahmen der Vermögensverwaltung hinausgeht und gewerblichen Charakter annimmt, nicht anzuwenden.[34] Dies ist regelmäßig der Fall, wenn die Vermietung der Ferienimmobilien als gewerbliche Einkünfte i. S. d. § 15 EStG zu qualifizieren sind.

4. UMSATZSTEUER

4.1 Unternehmereigenschaft

Die Vermietung einer Ferienwohnung führt i. d. R. zur umsatzsteuerlichen Unternehmereigenschaft gem. § 2 UStG, da es sich in den meisten Fällen um eine nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeit zur Einnahmeerzielung handelt.

Die Vermietung eines körperlichen Gegenstands ist als wirtschaftliche Tätigkeit i. S. d. MwStSystRL zu beurteilen, wenn sie zur nachhaltigen Erzielung von Einnahmen vorgenommen wird.[35]

Ausnahmsweise liegt **keine** Unternehmereigenschaft vor, wenn es sich um eine nur **gelegentlich** ausgeübte Tätigkeit handelt.[36]

Somit wird in den meisten Fällen der Vermietung einer Ferienwohnung eine unternehmerische Tätigkeit i. S. d. USt vorliegen. Lediglich bei der nur gelegentlichen Vermietung, z. B. der eigenen Wohnung im Rahmen von Airbnb, kann es an der Unternehmereigenschaft fehlen.

Eine Bestimmung der Einkünfteerzielungsabsicht wie bei der Einkommensteuer (vgl. oben 2.1.1) ist bei der Umsatzsteuer **nicht** erforderlich, hier genügt die Absicht zur Erzielung von Einnahmen.[37]

Bei Steuerpflichtigen, die bereits umsatzsteuerliche Unternehmer sind, wird die Vermietung der Ferienwohnung Teil des bestehenden Unternehmens.[38] Ansonsten wird durch die Vermietung einer Ferienwohnung ein umsatzsteuerliches Unternehmen neu begründet. In diesen Fällen ist die Verpflichtung zur monatlichen Abgabe von Umsatzsteuervoranmeldungen im Gründungs- und im Folgejahr gem. § 18 Abs. 2 Satz 4 UStG zu beachten.[39]

HINWEIS Die durch die Vermietung einer Ferienwohnung begründete umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft ist dann in allen Fällen zu beachten, in denen auf diese Bezug genommen wird, wie z. B. bei § 13b UStG, § 48 EStG etc.

4.2 Kauf einer Ferienimmobilie

Beim Erwerb einer Ferienimmobilie ist der Erwerber grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt, sofern er zum Zeitpunkt des Kaufs beabsichtigt, mit der Immobilie nachhaltig steuerbare und steuerpflichtige Umsätze zu erzielen, also v. a. die kurzfristige Vermietung an wechselnde Feriengäste geplant ist.

Allerdings müssen noch zwei weitere Voraussetzungen erfüllt werden:

- Rechnung des Verkäufers mit zutreffend ausgewiesener Umsatzsteuer
- Zuordnung der Immobilie zum Unternehmensvermögen

4.2.1 Zutreffend ausgewiesene Umsatzsteuer

Neben den üblichen Angaben gem. § 14 Abs. 4 UStG muss es sich bei der in der Rechnung des Verkäufers gesondert ausgewiesenen Umsatzsteuer um zutreffend ausgewiesene Umsatzsteuer handeln („gesetzlich geschuldete Steuer" – § 15 Abs. 1 Satz 1 UStG). Dies ist nur dann der Fall, wenn bei dem Verkauf der Immobilie aufseiten des Verkäufers **keine** nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen (GiG) gem. § 1 Abs. 1a UStG vorliegt und – im Falle eines steuerbaren Umsatzes – der Verkäufer wirksam zur Steuerpflicht gem. § 9 UStG optiert hat.

Bei Grundstücksgeschäften führt die Übertragung eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks zu einer Geschäftsveräußerung nach § 1 Abs. 1a UStG, da durch den mit dem Grundstückserwerb verbundenen Eintritt in den Miet- oder Pachtvertrag ein Vermietungs- oder Verpachtungsunternehmen übernommen wird. Für den Verkauf einer Ferienimmobilie hat der BFH entschieden, dass hier insb. auf die Übereinstimmung der vor und nach der Lieferung ausgeübten Vermietungstätigkeit abzustellen ist.[40] Somit liegt in diesen Fällen auch dann eine GiG vor, wenn es nicht zu einem unmittelbaren Übergang eines Mietverhältnisses kommt. Laut BFH ist bei Ferienwohnungen die Besonderheit zu berücksichtigen, dass diese nicht zur langfristigen, sondern zur wiederholten kurzfristigen Vermietung bestimmt sind, sodass aus vorübergehenden Leerständen nicht auf eine Unterbrechung oder Beendigung der Vermietungstätigkeit zu schließen ist.[41] Ob eine zeitweise Selbstnutzung durch den

30 § 28 Abs. 1 GewStG.
31 § 2 Abs. 2 Satz 1 GewStG, R 2.4 Abs. 3 GewStR.
32 § 9 Nr. 1 Satz 1 GewStG.
33 R 9.1 Abs. 1 Satz 11 GewStR.
34 H 9.2 Abs. 2 „Gewerbliche Grundstücksverwaltung" GewStH.
35 EuGH, Urteil v. 26.09.1996 – C-230/94, Slg. 1996, I-4517, Rz. 22.
36 BFH, Urteil v. 12.12.1996 – V R 23/93, BStBl. II 1997, S. 368, Rz. 31.
37 § 2 Abs. 1 Satz 1 und 3 UStG.
38 § 2 Abs. 1 Satz 2 UStG.
39 Gilt nicht für die Besteuerungszeiträume 2021–2026, § 18 Abs. 2 Satz 6 UStG.
40 BFH, Urteil v. 05.06.2014 – V R 10/13.
41 BFH, Urteil v. 05.06.2014 – V R 10/13, Rz. 12.

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

Erwerber für die Annahme einer GiG schädlich ist, wurde bisher höchstrichterlich noch nicht entschieden. Nach der vorgenannten Definition des BFH dürfte eine solche Selbstnutzung nur dann schädlich sein, wenn hieraus auf eine Unterbrechung oder Beendigung der Vermietungstätigkeit zu schließen ist.

Liegen die Voraussetzungen für eine GiG vor, so ist der Vorgang nicht steuerbar. Der Käufer führt stattdessen den § 15a-Berichtigungszeitraum des Verkäufers fort und sollte sich deshalb vom Verkäufer die für eine eventuelle Berichtigung des Vorsteuerabzugs erforderlichen Angaben geben lassen:[42]

- in den letzten zehn Jahren vor dem Verkauf angefallene Vorsteuerbeträge mit mehr als 1.000 € Vorsteuer[43] je Anschaffung/Herstellung bzw. Maßnahme – auch bei Renovierungen und sonstigen Leistungen[44]
- anteilig geltend gemachte Vorsteuer (Prozentsatz)
- Datum der jeweiligen erstmaligen Verwendung

HINWEIS Falls eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung nach § 1 Abs. 1a UStG vorliegt, ist der Käufer der Immobilie im Falle einer unzutreffend durch den Veräußerer ausgewiesenen Umsatzsteuer **nicht** zum Vorsteuerabzug berechtigt, obwohl der Verkäufer diese falsch ausgewiesene Umsatzsteuer gem. § 14c UStG schuldet.

Ist der Grundstücksverkauf steuerbar, so ist dieser grundsätzlich steuerfrei gem. § 4 Nr. 9a UStG. Auch in diesem Fall kann seitens des Verkäufers kein zutreffender Steuerausweis in einer Rechnung stattfinden, welcher den Käufer zum Vorsteuerabzug berechtigen würde. Zwar ist eine wirksame Option des Verkäufers zur Steuerpflicht unter den Voraussetzungen von § 9 Abs. 1 und Abs. 3 UStG möglich. Diese Option kann v. a. nur in dem (ersten) notariellen Kaufvertrag erfolgen. Eine spätere Option ist selbst dann nicht möglich, wenn diese in einem Nachtrag erneut notariell beurkundet wird.[45]

HINWEIS Im Gegensatz zur Vermietung gilt beim Verkauf von Immobilien die zusätzliche Einschränkung des § 9 Abs. 2 UStG nur im Sonderfall der Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten, **nicht** beim „normalen" Verkauf.

Im Falle einer wirksamen Option schuldet jedoch der Käufer die entstehende Umsatzsteuer gem. § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG. Somit ist auch im Falle des steuerpflichtigen Verkaufs eines Grundstücks kein zutreffender Steuerausweis in einer Rechnung möglich. Dennoch ist der Käufer unter den Voraussetzungen von § 15 Abs. 1 Nr. 4 UStG zum Vorsteuerabzug berechtigt.

4.2.2 Zuordnung der Immobilie zum Unternehmensvermögen

Weitere Voraussetzung zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs ist die Zuordnung der gekauften Immobilie zum Unternehmensvermögen. Sofern die Ferienimmobilie ausschließlich unternehmerisch genutzt wird (keine Eigennutzung), ist diese zwingend voll dem Unternehmensvermögen zuzuordnen.[46]
Wird die Immobilie zu mind. 10 %[47] vermietet (= unternehmerische Verwendung), jedoch auch eigengenutzt (= unternehmensfremde Verwendung), so ergibt sich ein dreifaches Zuordnungswahlrecht:[48]

- volle Zuordnung zum Unternehmen
- keine Zuordnung zum Unternehmen
- anteilige Zuordnung zum Unternehmen nach der unternehmerischen Verwendung

In der Praxis empfiehlt sich die volle Zuordnung zum Unternehmensvermögen, um sich die Möglichkeit einer späteren positiven Vorsteuerberichtigung bei erhöhter unternehmerischer Verwendung zu erhalten[49] – zumal die volle Zuordnung aufgrund der Steuerfreiheit des späteren Verkaufs[50] keinerlei negative Konsequenzen hat.

HINWEIS Die Zuordnungsentscheidung ist **unbedingt** bis zum **31.07.** des Folgejahres dem Finanzamt **schriftlich** mitzuteilen.[51] Es handelt sich um eine Ausschlussfrist. Liegen keine Beweisanzeichen für eine Zuordnung zum Unternehmen vor, kann diese nicht unterstellt werden[52] und auch andere Beweisanzeichen sind bei Ferienimmobilien aufgrund der zumeist fehlenden Bilanzierung (vgl. 2.2 Einkunftsart) schwierig zu erbringen.[53] Vielmehr sind bei teilweise privat genutzten Ferienimmobilien erhöhte Anforderungen an die Dokumentation der Zuordnungsentscheidung zu stellen[54]. Die Geltendmachung des vollen Vorsteuerabzugs als Indiz für die volle Zuordnung ist bei Gebäuden – im Gegensatz zu beweglichen Gegenständen – aufgrund von § 15 Abs. 1b UStG nicht möglich.
Zwar hat der BFH[55] entschieden, dass eine Zuordnung zum Unternehmensvermögen dem Finanzamt nicht zwingend mitgeteilt werden muss, wenn sie auch konkludent zum Ausdruck kommt, z. B. durch Baupläne sowie Abschluss eines Mietvertrags.[56]
Die Finanzverwaltung hat diese Auffassung zwar grundsätzlich übernommen.[57] Aufgrund der Schwierigkeiten eines objektiven Nachweises ist dennoch zu empfehlen, die reguläre Abgabefrist für Steuererklärungen (i. d. R. 31.07. des Folgejahrs) weiterhin als Termin für die Dokumentation der Zuordnungsentscheidung zu beachten.

Auch bei voller Zuordnung der Ferienwohnung zum Unternehmen bleibt der Vorsteuerabzug auf den unternehmerisch verwendeten Teil beschränkt (vgl. unter 4.4 Eigennutzung einer Ferienimmobilie).[58]

42 § 15a Abs. 10 UStG.
43 § 44 Abs. 1 UStDV.
44 § 15a Abs. 3 und 4 UStG.
45 Abschn. 9.2 Abs. 9 UStAE.
46 Abschn. 15.2c Abs. 1 Satz 1 UStAE.
47 § 15 Abs. 1 Satz 2 UStG.
48 Abschn. 15.2c Abs. 2 Nr. 2b UStAE.
49 Vgl. Abschn. 15. 2c Abs. 4 Satz 4 UStAE.
50 § 4 Nr. 9a UStG.
51 Abschn. 15.2c Abs. 18 Satz 5 UStAE.
52 Abschn. 15.2c Abs. 17 Satz 3 UStAE.
53 Abschn. 15.2c Abs. 17 UStAE.
54 Abschn. 15.2c Abs. 18 Satz 2 UStAE.
55 BFH, Urteil v. 04.05.2022 – XI R 28/21 (XI R 3/19).
56 BFH, Urteil v. 29.09.2022 – V R 4/20.
57 Abschn. 15.2c Abs. 14 Satz 5 UStAE.
58 § 15 Abs. 1b UStG.

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

4.3 Vermietung einer Ferienimmobilie

Die Vermietung einer Ferienimmobilie ist eine steuerbare sonstige Leistung, wenn sich die Immobilie im Inland befindet.[59] I. d. R. ist diese auch steuerpflichtig, da die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden von der Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 UStG ausgenommen ist.[60] Entscheidend ist die Absicht des Unternehmers, die Räume nicht auf Dauer und damit nicht für einen dauernden Aufenthalt i. S. d. §§ 8 und 9 AO zur Verfügung zu stellen.[61]

Eine kurzfristige Beherbergung liegt vor, wenn die Vermietung nach der Absicht des Vermieters nicht länger als sechs Monate dauern soll.[62] Bietet der Unternehmer dieselben Räume wahlweise zur lang- oder kurzfristigen Beherbergung von Fremden an, sind sämtliche Umsätze steuerpflichtig.[63]

BEISPIEL Eine Ferienwohnung wird außer der wochenweisen Vermietung an Touristen auch für längerfristige Vermietungen an Saisonarbeitskräfte und Montagearbeiter angeboten. Da es auf das **Bereithalten**[64] zur kurzfristigen Beherbergung ankommt, sind sämtliche Vermietungsumsätze steuerpflichtig, auch wenn die Vermietungen an Saisonarbeitskräfte und Montagearbeiter teilweise mehr als sechs Monate dauern.

HINWEIS Sofern der Bruttoumsatz aus der Vermietung von Ferienwohnungen im vorangegangenen Kalenderjahr 22.000 € (ab 2025: 25.000 €) nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 € voraussichtlich nicht übersteigen wird (ab 2025: 100.000 € nicht übersteigt), findet die Kleinunternehmerregelung Anwendung.[65] Allerdings beziehen sich diese Umsatzgrenzen auf das gesamte Unternehmen des Steuerpflichtigen, sodass alle vermieteten Ferienwohnungen und auch andere umsatzsteuerliche Unternehmen (z. B. PV-Anlagen) in die Berechnung einbezogen werden.

Im Falle steuerbarer und steuerpflichtiger Umsätze aus der Vermietung von Ferienwohnungen kommt der ermäßigte Steuersatz i. H. v. **7 %**[66] zur Anwendung.[67] Dies gilt nach § 12 Abs. 2 Nr. 11 Satz 2 UStG jedoch **nicht** für Leistungen, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen – auch dann nicht, wenn diese Leistungen im Mietpreis für die Ferienwohnung enthalten sind.

Solche dem Regelsteuersatz von **19 %**[68] unterliegende Leistungen sind z. B.:[69]

- Verpflegungsleistungen
- Telefon, Internet und Pay-TV
- Parkplatz und Transport
- Wäscheservice für Kleidung und Schuhe
- Wellnessangebote
- Selbstnutzung von Ferienwohnungen

HINWEIS Aufgrund der aktuellen Entwicklung der EuGH-Rechtsprechung[70] ist es derzeit fraglich, ob dieses im deutschen UStG gesetzlich normierte Aufteilungsgebot zwischen der Vermietung von Ferienwohnungen (7 %) und nicht unmittelbar der Vermietung dienenden Leistungen (19 %) dem EU-Recht entspricht. Daher hat der BFH mit mehreren Beschlüssen[71] dem EuGH u. a. die Frage vorgelegt, ob auch auf das Frühstück in einer Fremdenpension sowie die Gestellung von Parkplatz, Fitness- und Wellnesseinrichtungen sowie WLAN der ermäßigte Steuersatz von 7 % anzuwenden ist.
Da die Beurteilung dieser Fragen auch für die im Rahmen der Vermietung von Ferienwohnungen erbrachten Zusatzleistungen relevant ist, sollten die umsatzsteuerlichen Veranlagungen der Vermieter von Ferienwohnungen bis zur Entscheidung des EuGH bzw. Folgeentscheidung des BFH offengehalten werden.

Wenn kein gesondertes Entgelt für diese dem Steuersatz von 19 % unterliegenden Leistungen berechnet wird, ist der Anteil zu schätzen.[72] Vereinfachend kann ein Anteil von **20 %**[73] angesetzt und in der Rechnung als sog. „Business-Package"/„Servicepauschale" ausgewiesen werden.[74]

Grundsätzlich ist der Unternehmer verpflichtet, eine Rechnung auszustellen, wenn er eine Leistung im Zusammenhang mit einem Grundstück ausführt.[75] Diese Rechnungserteilungspflicht gilt nach Verwaltungsauffassung jedoch **nicht** für jegliche Art von Grundstücksvermietungen an Privatpersonen.[76] Somit ist im Falle der Vermietung von Ferienwohnungen der Vermieter nur dann zur Ausstellung von Rechnungen innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Leistung verpflichtet, wenn er an andere Unternehmer für deren Unternehmen oder an eine juristische Person vermietet.[77]

HINWEIS Bei der Einschaltung von Internetplattformen als Vermittler oder als Buchungsportale für die Vermietung von Ferienwohnungen werden die Wohnungen zumeist dennoch im Namen und auf Rechnung des Immobilienbesitzers vermietet. Eine eventuelle Rechnungserteilungspflicht verbleibt dann beim Eigentümer, kann jedoch nach § 14 Abs. 2 Satz 4 UStG auch vom Internetportal übernommen werden. In diesen Fällen sollte der Immobilienbesitzer darauf achten, dass in seinem Namen keine falsche Umsatzsteuer ausgewiesen wird (Kleinunternehmerregelung, ermäßigter Steuersatz etc.).

4.4 Eigennutzung einer Ferienimmobilie

Sofern Unternehmereigenschaft vorliegt und die Ferienwohnung dem Unternehmensvermögen zugeordnet wurde (vgl. oben 4.2.2), so liegt im Falle der Eigennutzung der Ferienwohnung grundsätzlich eine unentgeltliche Wertabgabe vor.[78] Diese Wertabgabe wird allerdings nur noch in Altfällen[79] bei Anschaffung oder Bauantrag bis 31.12.2010 umsatzbesteuert. Für Ferienwohnungen, die aufgrund eines Vertrags nach dem 31.12.2010 ange-

59 § 3a Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 Buchst. a UStG.
60 § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG.
61 Abschn. 4.12.9 Abs. 1 Satz 2 UStAE.
62 BFH, Urteil v. 27.10.1993 – XI R 69/90; Abschn. 4.12.3 Abs. 2 Satz 1/12.16 Abs. 1 UStAE.
63 Abschn. 4.12.9 Abs. 2 Satz 2 UStAE.
64 § 4 Nr. 12 Satz 2 UStG.
65 § 19 UStG.
66 01.07.–31.12.2020: 5 %.
67 § 12 Abs. 2 Nr. 11 UStG.
68 01.07.–31.12.2020: 16 %.
69 Abschn. 12.16 Abs. 5 und 8 UStAE.
70 EuGH-Urteil v. 18.01.2018 – C-463/16, Stadion Amsterdam CV, Rz. 26.
71 Az. XI R 11/23, XI R 13/23, XI R 14/23
72 Abschn. 12.16 Abs. 11 UStAE.
*73 01.07.2020–31.12.2023: **15 %** gem. BMF-Schreiben v. 02.07.2020/03.06.2021/21.11.2022.*
74 Abschn. 12.16 Abs. 12 UStAE.
75 § 14 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 UStG.
76 Abschn. 14.1 Abs. 3 Satz 5 UStAE.
77 § 14 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 UStG.
78 § 3 Abs. 9a Nr. 1 UStG.
79 Sog. Seeling-Modell.

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

schafft wurden oder mit deren Herstellung nach dem 31.12.2010 begonnen wurde, ist bereits bei Anschaffung bzw. Herstellung und auch bei den laufenden Kosten der Vorsteuerabzug gem. § 15 Abs. 1b UStG für den **selbst genutzten Anteil ausgeschlossen** – selbst bei voller Zuordnung zum Unternehmensvermögen (vgl. oben 4.2).[80] In diesen Fällen erübrigt sich die Besteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe.

Für die Zuordnung und Aufteilung der Vorsteuerbeträge gelten die üblichen Grundsätze:[81]

- Vorsteuern, die **direkt und ausschließlich** den **Vermietungsumsätzen** zugerechnet werden können, sind sofort **voll** abziehbar.
- Vorsteuern, die der **Eigennutzung** zuzurechnen sind, sind **nicht** abziehbar.
- Vorsteuern, die **keiner** dieser beiden Verwendungen ausschließlich zugeordnet werden können, sind in abziehbare und nicht abziehbare Beträge **aufzuteilen.**[82]

Das Verhältnis zwischen Selbstnutzung und Vermietung ist im Zeitpunkt der Vorsteuergeltendmachung zu schätzen,[83] im Regelfall anhand eines objektbezogenen Umsatzschlüssels mittels tatsächlicher (Vermietung) und fiktiver (Eigennutzung) Vermietungsumsätze.[84]

BEISPIEL Eine Ferienwohnung wird 36 Wochen im Jahr für 300 € pro Woche vermietet und vier Wochen im Jahr selbst genutzt. Vorsteuerbeträge, die ausschließlich die Vermietung betreffen (z. B. Inserate, Maklerservice etc.), sind sinnvoll abzugsfähig. Vorsteuerbeträge, die ausschließlich die Eigennutzung betreffen (z. B. Anschaffungen, die nicht mit vermietet werden), sind nicht abzugsfähig. Vorsteuerbeträge, die sowohl die Vermietung als auch die Eigennutzung betreffen (z. B. Renovierungen und laufende Kosten), bis hin zu 90 % (36 Wochen zu 40 Wochen) sind abzugsfähig.[85]

HINWEIS Ist die Eigennutzung von vornherein auf eine bestimmte Zeit beschränkt, so könnten die Leerstandszeiten wie bei der ertragsteuerlichen Behandlung (vgl. oben 2.3, erstes Beispiel) vollständig der Vermietung zugeordnet werden. Dies würde der BFH-Rechtsprechung entsprechen, nach der Leerstandszeiten grundsätzlich danach zu beurteilen sind, wie die Einheit zu vorsteuerabzugsberechtigenden Umsätzen verwendet werden soll.[86] **Mit einem solchen Nachweis der zeitlichen Beschränkung der Eigennutzung könnte vermieden werden, dass der Vorsteuerabzug ohne Berücksichtigung der Leerstandszeiten ermittelt wird.**[87]

Spätere Veränderungen des Verhältnisses zwischen Selbstnutzung und Vermietung führen zu Vorsteuerberichtigungen gem. § 15 Abs. 6a UStG.

4.5 Verkauf einer Ferienimmobilie

Für den **Verkauf** einer Ferienimmobilie gelten die Ausführungen zum **Kauf** einer Ferienimmobilie (vgl. oben 4.2) entsprechend:

- Es handelt sich um eine nicht steuerbare GiG, wenn der Erwerber die Vermietungstätigkeit des Verkäufers grundsätzlich fortführt. In diesem Fall geht der Vorsteuerberichtigungszeitraum des § 15a UStG auf den Käufer über.
- Ist der Grundstücksverkauf steuerbar, so ist dieser grundsätzlich steuerfrei gem. § 4 Nr. 9a UStG. Der Verkäufer kann im notariellen Kaufvertrag unter den Voraussetzungen von § 9 Abs. 1 und Abs. 3 UStG zur Steuerpflicht optieren. Diese Option ist zu empfehlen, um eine negative Vorsteuerberichtigung gem. § 15a UStG beim Verkäufer zu vermeiden.
- Im Falle einer wirksamen Option schuldet der Käufer die entstehende Umsatzsteuer gem. § 13b Abs. 2 Nr. 3 UStG.
- Im Falle einer nur anteiligen Zuordnung der Immobilie zum Unternehmensvermögen im Zeitpunkt des Kaufs ist beim Verkauf auch nur der zugeordnete Anteil steuerbar.

HINWEIS Gehen die Parteien jedoch im Rahmen des notariellen Kaufvertrags übereinstimmend von einer Geschäftsveräußerung im Ganzen aus und beabsichtigen sie lediglich für den Fall, dass sich ihre rechtliche Beurteilung später als unzutreffend herausstellt, eine Option zur Steuerpflicht, gilt diese vorsorglich und im Übrigen unbedingt im notariellen Kaufvertrag erklärte Option als mit Vertragsschluss wirksam.

Formulierungsvorschlag für notariellen Vertrag:
„Gemäß § 4 Nr. 9a UStG ist der Kaufpreis von der Umsatzsteuer befreit. Der Verkäufer verzichtet hiermit gem. § 9 UStG auf die Anwendung der Steuerbefreiung. Die hierdurch entstehende Umsatzsteuer i. H. v. 19 % des Kaufpreises[88] schuldet der Grundstückskäufer – Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers."

5. BETTENSTEUER, CITY-TAX UND KURBEITRAG

In vielen Städten und Gemeinden wird inzwischen eine sog. Bettensteuer bzw. City-Tax oder auch ein Kurbeitrag erhoben. Vermieter von Ferienimmobilien sollten sich **unbedingt erkundigen**, ob dieses im Ort der Belegenheit ihrer Ferienimmobilie der Fall ist und ob die Vermietung der Ferienimmobilie davon betroffen ist. Erhebt die Stadt oder Gemeinde eine solche City-Tax o. ä., ist der Vermieter grundsätzlich in der Pflicht. Er muss diese Abgabe vom Gast einnehmen und an die zuständige Stelle weiterleiten. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, drohen entsprechende Sanktionen. Da die Regelungen zu dieser Abgabe regional bzw. in jeder Stadt und Gemeinde variieren, können an dieser Stelle keine detaillierten Ausführungen zu dieser Problematik gemacht werden.

80 § 27 Abs. 16 UStG.
81 Vgl. z. B. Widmann, in: Schwarz/Widmann/Radeisen, UStG, § 15 UStG Rz. 406 ff.
82 § 15 Abs. 4 UStG.
83 Stadie, in: Rau/Dürrwächter, UStG, § 15 Rz. 1443.
84 BFH, Urteil v. 19.07.2011 – XI R 29/09, BStBl. II 2012, S. 430 und v. 16.11.2016 – V R 1/15, UR 2017, S. 153.
85 Vgl. entsprechend zur Ermittlung der Werbungskosten 1.3.
86 BFH, Urteil v. 25.04.2002 – V R 58/00, BStBl. II 2003, S. 435.
87 Vgl. Abschn. 10.6 Abs. 5 UStAE für die private Nutzung von Freizeitgegenständen.
88 Um einen unberechtigten Steuerausweis gem. § 14c UStG zu vermeiden, sollte kein Betrag für die entstehende Umsatzsteuer genannt werden.

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin

6. ZWEITWOHNUNGSTEUER

Einige Gemeinden und Stadtstaaten, wie z. B. Berlin, erheben eine Zweitwohnungsteuer, wenn neben der Hauptwohnung eine weitere Wohnung unterhalten wird. Um den steuerlichen Tatbestand zu erfüllen, muss sich die **Zweitwohnung** in einem Stadtstaat oder einer Gemeinde befinden, die diese Steuer erhebt. Wie dabei der Begriff Wohnung bzw. Zweitwohnung definiert ist, ist von Gemeinde zu Stadtstaat sehr unterschiedlich. So fallen z. B. in München sogar Wohnwagen unter diesen Begriff und Zweitwohnungsteuer kann fällig werden. Ferienimmobilien werden i. d. R. die Definition als Wohnung erfüllen. Sie können damit Zweitwohnungsteuer auslösen, sofern die jeweilige Gemeinde oder der Stadtstaat, in denen sie gelegen ist, eine solche Steuer erhebt. Ist die Ferienimmobilie ausschließlich für die Vermietung an Feriengäste vorgesehen und kommt eine Eigennutzung nicht in Betracht, ist der Tatbestand für die Zweitwohnungsteuer i. d. R. nicht erfüllt.

Anita Käding-Plischke, Steuerberater
Stefan Crivellin, Steuerberater

© 01/2026 DWS-Medien, Berlin