



Presseinfo Juni 2025 – 2

## **Vermietung von Ferienimmobilien Tage der Selbstnutzung genau dokumentieren**

Bei der Vermietung von Ferienimmobilien ist einiges zu beachten, damit auf den Gewinn nicht zu viele Steuern bezahlt werden müssen. „Privat vermietete Ferienwohnungen stehen seit einigen Jahren im Fokus der Finanzämter“, erklärt David Martens, stellvertretender Geschäftsführer vom Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin. Aus diesem Grund verlangen die Finanzämter seit dem Veranlagungszeitraum 2023 detailliertere Informationen zu vermieteten Ferienwohnungen vom Steuerpflichtigen. Können Informationen nicht geliefert werden, geht dies zulasten des Steuerpflichtigen. Die Besonderheit bei der Vermietung von Ferienimmobilien liegt darin, dass sie häufig auch privat vom Eigentümer genutzt werden und meist nicht durchgängig vermietet sind, sondern die Immobilien zeitweise leer stehen. Allerdings fallen natürlich auch während des Leerstands Kosten an. Ist die Eigennutzung der Ferienimmobilie durch den Eigentümer vertraglich, z.B. mit dem Ferienimmobilienvermittler, ausgeschlossen oder von vornherein auf einen gewissen Zeitraum beschränkt, zählen die Kosten während des Leerstands zu den Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung. Anders verhält es sich, wenn der Eigentümer die Ferienimmobilie theoretisch jederzeit nutzen kann. Dann werden die Kosten, die auf die Zeit des Leerstands entfallen, aufgeteilt und nur ein Teil dieser Kosten kann als Werbungskosten bei den Vermietungseinnahmen abgezogen werden. „Wird nicht dokumentiert, an welchen Tagen tatsächlich eine Selbstnutzung vorgelegen hat, werden die Kosten während des Leerstands zur Hälfte dem Privatbereich zugeordnet“, warnt Martens. Gibt es Aufzeichnungen darüber, an welchen Tagen die Ferienimmobilie für eigene Erholungszwecke genutzt wurde, sind die Kosten während des Leerstands anteilig entsprechend dem Verhältnis der tatsächlichen Vermietung und der tatsächlichen Selbstnutzung als Werbungskosten abziehbar. Zu beachten ist zudem, dass auch die unentgeltliche Nutzung der Ferienimmobilien durch Kinder, Freunde und Verwandte zur Selbstnutzung zählt. Kurzfristige Aufenthalte des Steuerpflichtigen für Wartungsarbeiten am Objekt, Schlüsselübergabe an Gäste, Reinigung, allgemeine

Kontrolle, Beseitigung von Schäden, Durchführung von Reparaturen oder die Teilnahme an Eigentümerversammlungen sind keine schädliche Eigennutzung.