

Stefan Horn

Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Inland

- Vermietung und Eigennutzung steuerlich optimieren
- Von zeitweisem Leerstand und Verlusten profitieren
- Abziehbare Werbungskosten von A – Z

23. aktualisierte Auflage



Stefan Horn

Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Inland

- Vermietung und Eigennutzung steuerlich optimieren
- Von zeitweisem Leerstand und Verlusten profitieren
- Abziehbare Werbungskosten von A – Z

23. aktualisierte Auflage



© 2021 by Akademische Arbeitsgemeinschaft
Verlagsgesellschaft mbH
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim
Telefon 0621/8626262
info@akademische.de
www.akademische.de

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

Zum Zwecke der besseren Lesbarkeit verwenden wir allgemein die grammatisch männliche Form. Selbstverständlich meinen wir aber bei Personenbezeichnungen immer alle Menschen unabhängig von ihrer jeweiligen geschlechtlichen Identität.

Alternative Streitbeilegung (Online-Streitbeilegung und Verbraucherschlichtungsstelle)

Die Europäische Kommission hat eine Plattform zur Online-Streitbeilegung eingerichtet, die unter folgendem Link abgerufen werden kann: www.ec.europa.eu/consumers/odr. Wolters Kluwer ist nicht bereit und nicht verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Inhaltsübersicht

1 Vorwort

2 Die ausschließlich vermietete Ferienwohnung

- 2.1 Einkunftserzielungsabsicht – der Schlüssel zum vollen Werbungskostenabzug
 - 2.1.1 Wann Sie auf jeden Fall ausschließlich vermieten
 - 2.1.2 Wann Sie die ausschließliche Vermietung nachweisen müssen
- 2.2 Zu selten vermietet: Es »droht« die Überschussprognose
 - 2.2.1 Maßstab ist die ortsübliche Vermietungszeit
 - 2.2.2 So bestimmen Sie die ortsübliche Vermietungszeit
 - 2.2.3 Wer muss die ortsübliche Vermietungszeit nachweisen?
- 2.3 Bei ausschließlicher Vermietung: alle Werbungskosten abziehbar
- 2.4 Meist erzielen Sie Vermietungseinkünfte
- 2.5 Ausnahme: Sie erzielen gewerbliche Einkünfte
 - 2.5.1 In diesen Fällen vermieten Sie auf jeden Fall gewerblich
 - 2.5.2 Wann darüber hinaus gewerbliche Vermietung vorliegt
 - 2.5.3 Keine gewerbliche Vermietung bei Standardleistungen
 - 2.5.4 Welche Konsequenzen hat die Einstufung als Gewerbebetrieb?

3 Die gemischt genutzte Ferienwohnung

- 3.1 Wie wird die Leerstandszeit konkret aufgeteilt?
 - 3.1.1 Bei Vermietung über einen Vermittler
 - 3.1.2 Bei Vermietung in Eigenregie
 - 3.1.3 Wenn Sie die Zeiten der Selbstnutzung nicht nachweisen
 - 3.1.4 Wenn Sie in der Ferienwohnung übernachten
- 3.2 Wann die Leerstandszeit zur Vermietung gerechnet wird
- 3.3 Mieteinnahmen und Werbungskosten

4 Wie Sie bei Verlusten »Liebhaberei« vermeiden

- 4.1 Warum das bei Ferienwohnungen besonders schwierig ist
- 4.2 Bei gemischter Nutzung ist der Verlustabzug gefährdet
- 4.3 Das Finanzamt verlangt eine Überschussprognose

4.4 So funktioniert die Überschussprognose

5 Wie Sie Ihre Ferienwohnung abschreiben

5.1 So schreiben Sie Anschaffungs-/Herstellungskosten ab

5.1.1 Sie vermieten Ihre Ferienwohnung privat

5.1.2 Ihre Ferienwohnung gehört zum Betriebsvermögen

5.2 So schreiben Sie die Wohnungseinrichtung ab

5.2.1 Grundsatz: Lineare Abschreibung über mehrere Jahre

5.2.2 Geringwertige Gegenstände sind sofort abschreibbar

5.2.3 Abschreibung im Jahr von Kauf/Verkauf

6 Das Wichtigste zu den Werbungskosten

6.1 Anschaffungs-/Herstellungskosten

6.2 Bausparvertrag

6.3 Damnum

6.4 Erhaltungsaufwand

6.5 Erschließungs- und Anschlusskosten

6.6 Finanzierungskosten (Geldbeschaffungskosten)

6.7 Grundbuchgebühren

6.8 Heizungsanlage

6.9 Herstellungsaufwand (Herstellungskosten)

6.10 Schuldzinsen

7 Verkauf der Ferienwohnung

7.1 Die selbst genutzte oder privat vermietete Ferienwohnung

7.1.1 Verkäufe innerhalb von zehn Jahren sind steuerpflichtig

7.1.2 So hoch ist Ihr Veräußerungsgewinn

7.1.3 So berücksichtigen Sie Ihren Veräußerungsverlust

7.2 Die gewerblich genutzte Ferienwohnung

7.2.1 Freibetrag bei Verkauf (Betriebsaufgabe)

7.2.2 Ermäßigter Steuersatz bei Verkauf

8 Sonstige Steuern bei einer Ferienwohnung

8.1 Zweitwohnungssteuer

8.2 Umsatzsteuer

8.2.1 Selbstnutzung und Dauervermietung sind steuerfrei

8.2.2 Sie lassen Ihr Ferienhaus durch einen Unternehmer vermieten

8.2.3 Bei geänderter Gebäudenutzung ist Vorsteuer gefährdet

9 Haushaltsnahe Hilfen und Handwerkerleistungen

9.1 Die Voraussetzungen

- 9.1.1 Nur bestimmte Tätigkeiten sind begünstigt
- 9.1.2 Die Hilfe muss in Ihrem Haushalt erfolgen
- 9.1.3 Werbungskosten, Sonderausgaben und außergewöhnliche Belastungen werden nicht gefördert
- 9.1.4 Hohe Anforderungen an die Belege
- 9.1.5 Die Höchstbeträge gelten haushaltsbezogen
- 9.2 Die begünstigten Aufwendungen
 - 9.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Privathaushalt
 - 9.2.2 Minijob im Privathaushalt
 - 9.2.3 Versicherungsleistungen und Schadenersatz müssen Sie anrechnen

10 Anhang

- 10.1 Anlage 1: Ferienwohnungen, Überschusserzielungsabsicht
 - 10.1.1 Ausschließliche Vermietung
 - 10.1.2 Zeitweise Vermietung und zeitweise Selbstnutzung
 - 10.1.3 Anwendungsregelungen
- 10.2 Anlage 2: BMF-Schreiben zur Einkunftserzielung bei Vermietung
 - 10.2.1 Auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit
 - 10.2.2 Gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechende Beweisanzeichen
 - 10.2.3 Unbebaute Grundstücke
 - 10.2.4 Personengesellschaften und -gemeinschaften
 - 10.2.5 Ermittlung des Totalüberschusses (Überschussprognose)
 - 10.2.6 Anwendungsregelung

Ferienwohnungen und Ferienhäuser im Inland

1 Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

wer träumt nicht von der Wohnung oder dem Haus in einem Ferienparadies? Die Motive für ihren Erwerb sind höchst unterschiedlich: Ein solches Objekt kann als Geldanlage oder späterer Altersruhesitz dienen, oder einfach nur dazu, an einem schönen Platz preiswert Urlaub zu machen. Aber bedenken Sie: Die **Art der Nutzung** entscheidet darüber, ob Ihre Ferienwohnung vom Finanzamt gefördert wird oder nicht.

Wer die Wohnung **ausschließlich selbst nutzt**, hat nur einen einzigen steuerlichen Vorteil: Er kann den Abzugsbetrag für **haushaltsnahe Hilfen** nutzen. Mehr dazu lesen Sie im Kapitel [»Haushaltsnahe Hilfen und Handwerkerleistungen«](#).

Wer dagegen **ausschließlich oder zeitweise** an andere Urlauber **vermietet**, kann damit nicht nur Geld verdienen, sondern kann auch Steuern sparen. Mehr dazu lesen Sie in dem Kapitel [»Die ausschließlich vermietete Ferienwohnung«](#).

Viele Eigentümer nutzen ihre Ferienwohnung gemischt, das heißt, sie vermieten zeitweise und nutzen die Immobilie zeitweise selbst. Wenn die Zeit, in der die **Wohnung leer**

steht, zur Vermietung gerechnet wird, können Sie in beträchtlichem Umfang Steuern sparen. Aber auch wenn die Selbstnutzung im Vordergrund steht, gibt es für Ihre Ferienwohnung Geld vom Finanzamt, wenn Sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Weitere Einzelheiten zur gemischt genutzten Ferienwohnung erfahren Sie in dem Kapitel [»Die gemischt genutzte Ferienwohnung«](#).

Soweit Sie Ihre Ferienwohnung vermieten, gibt es zwei **Sonderprobleme**, die bei der Vermietung einer »normalen« Wohnung nur selten auftreten:

- Während bei einer Dauervermietung an fremde Dritte zu Wohnzwecken grundsätzlich immer nur Einkünfte aus Vermietung erzielt werden, können bei der Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste in bestimmten Fällen auch **Einkünfte aus Gewerbebetrieb** vorliegen. Weitere Einzelheiten hierzu finden Sie in dem Kapitel [»Ausnahme: Sie erzielen gewerbliche Einkünfte«](#).
- Die zweite Besonderheit betrifft diejenigen Steuerpflichtigen, die ihre Ferienwohnung
 - nur an Feriengäste vermieten oder
 - an Feriengäste vermieten und auch selbst nutzen wollen

und für einen längeren Zeitraum **Verluste** erzielen. Steuerlich werden solche Verluste nämlich nur dann endgültig anerkannt, wenn Sie auf Dauer einen Überschuss der Mieteinnahmen über die Werbungskosten erzielen (Einkunftserzielungsabsicht). Ansonsten geht das Finanzamt von steuerlicher »**Liebhabe**rei« aus.

Konsequenz: Ihre Verluste sind dann nicht abziehbar. Aber auch in diesem Punkt lassen wir Sie nicht alleine: Wir sagen Ihnen in dem Kapitel [»Wie Sie bei Verlusten »Liebhaberei« vermeiden«](#), wie Sie dem Finanzamt Ihre **Einkunftserzielungsabsicht** vorrechnen.

Apropos: Wenn wir im Folgenden immer nur von Ferienwohnungen sprechen, dann verstehen wir darunter die verschiedensten Arten von Immobilien, also zum Beispiel auch Ferienhäuser, Wochenendhäuser und -wohnungen. Alle diese Formen der Zweitwohnungen werden steuerlich gleich behandelt.

Mit den besten Grüßen

Ihre »Steuertipps«-Redaktion

2 Die ausschließlich vermietete Ferienwohnung

2.1 Einkunftserzielungsabsicht - der Schlüssel zum vollen Werbungskostenabzug

Eine Ferienwohnung steht naturgemäß mehrere Wochen oder Monate im Jahr leer. Mieteinnahmen gehen in dieser Zeit nicht ein, die Aufwendungen für die Wohnung laufen aber weiter. Deshalb werden für die Anerkennung aller Werbungskosten hohe Anforderungen gestellt. Nutzen Sie die Ferienwohnung auch selbst, müssen Sie die Werbungskosten aufteilen.

Wenn Sie Ihre Ferienwohnung ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieten und in der übrigen Zeit hierfür dauerhaft bereithalten, geht die Finanzverwaltung grundsätzlich davon aus, dass Sie mit der Vermietung einen Überschuss erzielen wollen (BMF-Schreiben vom 8.10.2004, BStBl. 2004 I S. 933; → [Anlage 2](#)). Das gilt unabhängig davon, ob Sie Ihre Ferienwohnung in Eigenregie oder mithilfe eines Vermittlers vermieten. Sie müssen dem Finanzamt nur plausibel machen, dass einer der im BMF-Schreiben vom 8.10.2004 genannten vier Fälle, die wir zwei Absätze weiter unten darstellen, auf Sie zutrifft.

Erkennt das Finanzamt die **ausschließliche Vermietung** an, können Sie von Ihren Mieteinnahmen **alle Aufwendungen** als Werbungskosten abziehen, die mit Ihrer Ferienwohnung zusammenhängen (Schuldzinsen, Reparaturkosten, Abschreibungen usw.). Das bedeutet: Sie können Ihre Werbungskosten nicht nur anteilig für die Zeit der Vermietung, sondern in voller Höhe geltend machen. Auch für die Zeiten, in denen gar **keine Mieteinnahmen** fließen, ist ein Werbungskostenabzug möglich.

2.1.1 Wann Sie auf jeden Fall ausschließlich vermieten

In den folgenden vier Fällen unterstellt das BMF-Schreiben vom 8.10.2004 eine ausschließliche Vermietung Ihrer Ferienwohnung und damit **Einkunftserzielungsabsicht**:

- Sie haben die Entscheidung über die Vermietung Ihrer Ferienwohnung einem Vermittler übertragen (z.B. überregionaler Reiseveranstalter, Kurverwaltung, Appartementverwaltung) und eine

Selbstnutzung für das ganze Jahr **vertraglich ausgeschlossen**.

- Ihre Ferienwohnung befindet sich in Ihrem ansonsten **selbst genutzten Zwei- oder Mehrfamilienhaus** oder in **unmittelbarer Nähe** zur eigenen selbst genutzten Immobilie. Voraussetzung in beiden Fällen: Ihre selbst genutzte Wohnung ist groß genug für Ihre Wohnbedürfnisse und bietet die Möglichkeit zur Unterbringung von Gästen.

Von unmittelbarer Nähe geht das Finanzamt aus, wenn sich die Hauptwohnung und die Ferienwohnung in derselben Stadt bzw. Gemeinde befinden (Verfügung der OFD Niedersachsen vom 18.6.2010, Az. S 2254-52-St 233/St 234; → [Anlage 1](#)).

- Sie haben am Ferienort **zwei oder mehr Ferienwohnungen** und nutzen nur eine selbst. Davon geht die Finanzverwaltung aus, wenn beispielsweise Ausstattung und Größe einer der Ferienwohnungen auf Ihre besonderen Bedürfnisse zugeschnitten ist. Die Leerstandszeiten der anderen Ferienwohnung(en) werden in diesem Fall als Vermietungszeiten anerkannt (Verfügung der OFD Niedersachsen vom 18.6.2010, Az. S 2254-52-St 233/St 234).
- Die Dauer der Vermietung der Ferienwohnung entspricht der **am Ferienort üblichen Anzahl der Vermietungstage**. Oft finden Sie öffentliche Aufzeichnungen über die üblichen Vermietungszeiten. Diese bekommen Sie zum Beispiel beim örtlichen Tourismusverband. Nicht immer sind alle Erhebungen zur Vermietung von

Ferienwohnungen direkt zugänglich. Bei den Statistischen Landesämtern gibt es weitere Erhebungen, die zum Teil genauer sind. So auch in einem Fall in Mecklenburg-Vorpommern.

Während das Finanzamt über eine allgemeine Übernachtungsstatistik eine zu geringe Auslastung ermittelte, konnte der Steuerpflichtige eine **genauere Aufstellung des Statistischen Landesamtes** vorlegen, nach der die Auslastung von 75 % erreicht war. Diese Statistik war allerdings nicht öffentlich zugänglich, weshalb das Finanzamt ihre Anwendung ablehnte. Der Bundesfinanzhof sah die Angelegenheit anders: Eine von einer öffentlichen Behörde erhobene Statistik kann auch dann herangezogen werden, wenn sie **nicht öffentlich**, aber dennoch **auf Nachfrage jedem zugänglich** ist (BFH-Urteil vom 26.5.2020, IX R 33/19, BStBl. 2020 II S. 548).

! **Tipp:** Droht ein Unterschreiten der Vermietungszeit, schauen Sie auch einmal bei den Statistikbehörden nach. Das kann den vollen Werbungskostenabzug sichern.

Die Ferienwohnung wird in der (regional unterschiedlichen) Saison nahezu **durchgängig vermietet** mit Ausnahme eines **kurzzeitigen Leerstands**. »Saison« umfasst nicht nur die Hochsaison im Sommer, sondern auch die Zeiten der Nebensaison. Um eine Selbstnutzung auszuschließen, sollte die Immobilie mindestens von März bis Oktober und zusätzlich zwischen Weihnachten und dem

Jahreswechsel durchgängig vermietet sein
(Verfügung der OFD Niedersachsen vom 18.6.2010,
Az. S 2254-52-St 233/St 234).

Wichtig: Für eine ausschließliche Vermietung reicht es aus, wenn **einer der genannten Fälle** vorliegt.

In diesen vier Fällen werden die Zeiten des **Leerstehens** der Ferienwohnung zur **Vermietung** gerechnet. Daher sind die **gesamten** Aufwendungen für die Ferienwohnung auch für die Zeit des Leerstehens als **Werbungskosten** aus Vermietung absetzbar. Sie brauchen Ihre Einkunftserzielungsabsicht nicht dem Finanzamt nachzuweisen.

Ausnahme: Die Ferienwohnung wurde zwar ausschließlich an Feriengäste **vermietet**, war aber zu **weniger als 75 %** der ortsüblichen Vermietungstage belegt. Konsequenz: In diesem Fall müssen Sie die Einkunftserzielungsabsicht durch eine **Überschussprognose** nachweisen, wenn Sie keine objektiv nachvollziehbaren Gründe für die geringe Vermietungsdauer nennen können.

Kurzfristige Aufenthalte des Steuerpflichtigen in der Ferienwohnung gelten nicht als Selbstnutzung, wenn sie einem der folgenden Zwecke dienen: Wartungsarbeiten, Schlüsselübergabe an Feriengäste, Reinigung bei Mieterwechsel, allgemeine Kontrolle, Beseitigung von durch Mieter verursachten Schäden, Durchführung von Schönheitsreparaturen oder Teilnahme an

Eigentümerversammlungen. Ihr Vorteil: Die ausschließliche Vermietung und damit der **volle Werbungskostenabzug** sind in den genannten Fällen **nicht gefährdet**.

Ebenfalls eine Überschussprognose müssen Sie erstellen, wenn Sie Ihr Ferienobjekt in einem **Teil des Jahres** (z.B. während der Wintersaison) gar nicht nutzen und damit auch nicht zur Vermietung bereithalten (BFH-Urteil vom 28.10.2009, IX R 30/08, BFH/NV 2010 S. 850).

2.1.2 Wann Sie die ausschließliche Vermietung nachweisen müssen

Wenn Sie dem Finanzamt nicht einen der oben genannten vier Fälle plausibel machen können, wird es schwieriger: Sie müssen die ausschließliche Vermietung **nachweisen**. Versuchen Sie dazu, mit Ihrer Vermietung die am Ferienort übliche Auslastung zu erreichen und weisen Sie die vermietete Zeit nach

- durch ausgestellte **Rechnungen für die vermietete Zeit** oder
- durch Zahlungsbelege für die gezahlte **Kurtaxe**.

Bei wenigen Vermietungstagen zum Beispiel in den ersten Jahren nach Anschaffung sollten Sie Ihre **Vermietungsabsicht** deutlich machen

- durch Aufnahme der Ferienwohnung in das **Gastgeberverzeichnis**,
- durch das Schalten von **Zeitungsinseraten** oder
- durch das Anbieten der Ferienwohnung im **Internet**.

Erklären Sie gegebenenfalls auch, warum eine vom Finanzamt eventuell unterstellte Selbstnutzung für Sie nicht infrage kam (z.B. wegen Urlaubs am Mittelmeer oder sonstiger Aktivitäten und Verpflichtungen).

2.2 Zu selten vermietet: Es »droht« die Überschussprognose

2.2.1 Maßstab ist die ortsübliche Vermietungszeit

Auch wenn Sie eine Ferienwohnung ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieten, überprüft das Finanzamt in bestimmten Fällen Ihre Einkunftserzielungsabsicht: Und zwar, wenn Sie die ortsübliche Vermietungszeit um mindestens **25 % unterschreiten** und dafür **keine besonderen Gründe** vorliegen (BFH-Urteil vom 26.10.2004, IX R 57/02, BStBl. 2005 II S. 388). Ob das Finanzamt eine **Überschussprognose** von Ihnen verlangt, hängt von den Gründen für die unterdurchschnittliche Vermietung ab:

- Bei zu geringer Vermietungsdauer sollten Sie **objektiv nachvollziehbare Gründe** nennen können, etwa dass die Wohnung wegen Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten länger unbenutzbar war (BFH-Beschluss vom 14.1.2010, IX B 146/09, BFH/NV 2010 S. 869). **Nicht** als Grund **akzeptiert** wird dagegen die allgemein schlechte Vermietbarkeit am Ferienort (BFH-Urteil vom 29.8.2007, IX R 48/06, BFH/NV 2008 S. 34). **Wichtig:** Wer solche **plausiblen Gründe** vorbringt, muss wie bisher die Einkunftserzielungsabsicht **nicht** nachweisen. Ebenfalls ist kein Nachweis erforderlich,

wenn Sie die ortsübliche Vermietungszeit um **weniger als 25 % unterschreiten**.

- Wer dagegen zu wenig vermietet, weil er sich nur **unzureichend um Mieter bemüht** hat, etwa bei Vermietung in eigener Regie zu wenig Zeitungsanzeigen geschaltet hat, muss seine Einkunftserzielungsabsicht mittels einer Überschussprognose nachweisen.

Wichtig: Das gilt nur für Ferienwohnungen, die **ausschließlich vermietet**, also nicht teilweise selbst genutzt werden. Bei Letzteren kommt es nach Aufteilung der Leerstandszeiten ohnehin zu einer Prognose.

- **! Tipp:** Als Vermieter sollten Sie alles daransetzen, die am Ferienort **saisonübliche Vermietungsdauer** zu erreichen. Nur dann haben Sie »Ruhe vor dem Finanzamt«. Denn bei einer zu geringen Anzahl an Vermietungstagen unterstellt Ihnen das Finanzamt auch eine zeitweise Selbstnutzung oder unentgeltliche Überlassung etwa an Angehörige. Sie müssten dann Ihre ausschließliche Vermietungsabsicht schlüssig darlegen und Ihre Vermietungsbemühungen nachweisen, z.B. durch Zeitungsinserte und andere Werbemaßnahmen.

Wenn Sie dadurch die ortsübliche Vermietungsdauer letztendlich erreichen, ist die Einkunftserzielungsabsicht auch dann gegeben, wenn sich beispielsweise wegen zusätzlicher Werbeanstrengungen die Verluste erhöhen.

Die **Zahl der ortsüblichen Vermietungstage** können Sie meistens durch eine schriftliche Anfrage beim örtlichen Tourismusbeauftragten ermitteln.

Allerdings dürfen Sie die erforderliche Zahl der Vermietungstage nicht mithilfe zu niedriger Mieten erreichen. Denn auch für Ferienhäuser gelten die allgemeinen Regeln zur **verbilligten Vermietung**. Das bedeutet: Beträgt die Miete ab 2021 weniger als 50 % (bis Ende 2020: 66 %) der üblichen Miete am Urlaubsort, kann die Vermietung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden. Konsequenz: Wenn Sie nur eine Miete von zum Beispiel 40 % der ortsüblichen Miete verlangen, können Sie auch nur 40 % der Werbungskosten abziehen. Die übrigen 60 % werden steuerlich nicht berücksichtigt, sind also »verloren«. Das gilt auch, wenn Sie die Wohnung ab 2021 zu einem geringeren Mietpreis als 50 % (bis Ende 2020: 66 %) an Angehörige vermieten.

Ab 2021 gilt: Liegt die vereinbarte Miete zwischen 50 % und 66 % der Marktmiete, prüft das Finanzamt Ihre Absicht, Einkünfte erzielen zu wollen, anhand einer Totalüberschussprognose. Ist diese negativ, sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar. Bei einer positiven Prognose können Sie die Kosten dagegen voll absetzen.

2.2.2 So bestimmen Sie die ortsübliche Vermietungszeit

Der Begriff »ortsüblich« bedeutet, dass die individuellen Vermietungszeiten jeder einzelnen Ferienwohnung mit den Zeiten zu vergleichen sind, die bezogen auf den **gesamten**