Ferienwohnungen in der Einkommensteuererklärung

Hinweise und Abfrage der Verhältnisse zur Einkommensteuererklärung 2024

Das Ergebnis aus der Vermietung an Feriengäste und aus ähnlichen, zeitlich begrenzten Übernachtungen ist grundsätzlich relevant für die private Einkommensteuererklärung. Schwierig ist bei diesem Thema die **Berücksichtigung von Verlusten** und die **Berücksichtigung von Zeiten des Leerstandes**.

Jede Einkunftsquelle ist nur dann und solange für die Einkommensteuer relevant, wie eine sogenannte Einkunftserzielungsabsicht vorliegt. Im einzelnen Jahr kann demnach durchaus ein Verlust entstehen und mit anderen Einkünften verrechnet werden, **wenn** für das Objekt über alle Jahre hinweg ein positives Gesamtergebnis erwartet werden kann (sog. Einkunftserzielungsabsicht). Werden Verluste geltend gemacht, trägt der Steuerpflichtige gegenüber dem Finanzamt die Beweislast über das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht. Hierfür werden für die Einkommensteuererklärung konkrete **Angaben zur Selbstnutzung, Vermietungstagen etc.** benötigt und erstmals im Formular für 2024 abgefragt.

Daher benötigen wir noch mehr Angaben von Ihnen, bitte füllen Sie die Seite 2 aus.

➔ Berücksichtigung von Verlusten – vor allem eine Frage der Selbstnutzung

Bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereit gehaltenen Ferienwohnung (also keine, auch nur vorbehaltene, Selbstnutzung) wird die Einkunftserzielungsabsicht ohne weitere Prüfung angenommen.

Für die ausschließliche Vermietung sprechen:

- ✓ Fremdverwaltung oder
- ✓ Nähe zur eigenen Wohnung, in der auch die Unterbringung von privaten Gästen erfolgt, oder
- ✓ mehrere Ferienwohnungen am selben Ort oder
- ✓ Häufigkeit der Vermietung entspricht mindestens dem Durchschnitt der ortsüblichen Vermietungstagen

Trifft keines der Kriterien zu oder ist eine ortsübliche Vermietungsdauer nicht in Erfahrung zu bringen, muss die Einkunftserzielungsabsicht wieder selbst glaubhaft gemacht werden.

➔ Anzahl der Vermietungs- und Selbstnutzungstage - Zuordnung der Leerstandszeiten

Für die Ergebnisermittlung ist die Abzugsfähigkeit der zeitanteiligen Kosten für den Leerstand zu beurteilen. Abzugsfähig sind die Kosten des Leerstandes nur, soweit der Leerstand der Vermietung und nicht der Selbstnutzung zuzurechnen ist.

Frankoniabilanz Miskys & Lang • Steuerberater-Partnerschaft • Roter Mühlenweg 28 • 08340 Schwarzenberg

Tel. 03774 1527 - 0
Fax 03774 1527 – 200
mail@frankoniabilanz.de
www.frankoniabilanz.de

Deutsche Kreditbank Berlin (DKB)
BLZ 120 300 00 • Kto 1 013 767 650
SWIFT BIC BYLADEM 1001
IBAN DE08 1203 0000 1013 7676 50

Register Amtsgericht Chemnitz PR 80
Steuernummer 218/153/15305
USt-ID DE206149669

Geschäftsführung

Judith Miskys, Steuerberaterin
Armin Lang, Steuerberater

Ferienwohnungen in der Einkommensteuererklärung

Hinweise und Abfrage der Verhältnisse zur Einkommensteuererklärung 2024

Wenn die Tage der Selbstnutzung bestimmbar sind, beispielsweise bei der Verwaltung durch einen Dritten, ist die Leerstandszeit der Vermietung zuzuordnen. Ist die Selbstnutzung dagegen jederzeit möglich, teilen sich die Leerstandszeiten im Verhältnis der Selbstnutzungs- und Vermietungstage auf.

Sind die Tage der Selbstnutzung nicht bestimmbar, werden die Aufwendungen für die Leerstandstage zu je 50 v. H. auf Selbstnutzung und Vermietung gerechnet.

➔ **Datenabfrage je Wohnung**

Bezeichnung der Wohnung: _____

Wohnfläche: _____ m^2

Angaben zur Nutzung:

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung auch selbst genutzt (hierzu zählt auch die unentgeltliche Überlassung an Dritte) und/oder eine Selbstnutzung war vorbehalten: □ Ja □ Nein

Tage der Selbstnutzung: _____

Vermietungstage: _____

Leerstandstage: _____

Anzahl der ortsüblichen Vermietungstage: (vorteilhafterweise der Durchschnitt der letzten 3 bis 5 Jahre): _____

➔ bitte Dokumentation von Quelle / Information
oder □ nicht ermittelbar

Die Vermietung wurde einem nicht nahestehenden Vermittler (bspw. Agentur, Touristeninfo) übertragen und die Eigennutzung ist ausgeschlossen. □ Ja □ Nein

Die Ferienwohnung befindet sich in der Nähe der eigenen Wohnung, in der auch der private Besuch untergebracht wird. □ Ja □ Nein

An dem Ort der Ferienwohnung befindet sich eine weitere eigene Ferienwohnungen, die selbst genutzt wird. □ Ja □ Nein

Version 17.10.2025

Frankoniabilanz Miskys & Lang • Steuerberater-Partnerschaft • Roter Mühlenweg 28 • 08340 Schwarzenberg

Tel. 03774 1527 - 0
Fax 03774 1527 – 200
mail@frankoniabilanz.de
www.frankoniabilanz.de

Deutsche Kreditbank Berlin (DKB)
BLZ 120 300 00 • Kto 1 013 767 650
SWIFT BIC BYLADEM 1001
IBAN DE08 1203 0000 1013 7676 50

Register Amtsgericht Chemnitz PR 80
Steuernummer 218/153/15305
USt-ID DE206149669

Geschäftsführung

Judith Miskys, Steuerberaterin
Armin Lang, Steuerberater