

# Ferienwohnungen in der Einkommensteuererklärung

Frankonia

Bilanz

## Hinweise und Abfrage der Verhältnisse zur Einkommensteuererklärung 2025

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 Einkunftszielungsabsicht 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. Einkunftszielungsabsicht). Werden Verluste geltend gemacht, trägt der Steuerpflichtige gegenüber dem Finanzamt die Beweislast über das Vorliegen der Einkunftszielungsabsicht. Hierfür werden für die Einkommensteuererklärung konkrete **Angaben zur Selbstnutzung, Vermietungstagen etc.** benötigt und erstmals im Formular für 2025 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 Einkunftszielungsabsicht 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 Einkunftszielungsabsicht 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.

# Ferienwohnungen in der Einkommensteuererklärung

Frankonia

Bilanz

## Hinweise und Abfrage der Verhältnisse zur Einkommensteuererklärung 2025

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<sup>2</sup>

### Angaben zur Nutzung:

Im Jahr 2025 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