

Allgemeines

Kaufpreiszahlung (Neubau): Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Hierbei kann unterschieden werden: ratierliche Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt bzw. Zahlung bei Schlüsselübergabe (Fertigstellung). Im letztgenannten Fall wird meistens eine Zinsaufwendentschädigung berechnet, wenn der ursprüngliche Kaufpreis auf Basis „Zahlung nach Baufortschritt“ kalkuliert war.

Eigenkapital: Die Höhe des Eigenkapitales richtet sich nach den wirtschaftlichen Möglichkeiten des Käufers bzw. Vorgaben der ggf. finanzierenden Bank. Der Finanzierungsplan der Bank wird auf die persönliche Bonität des Darlehensnehmers abgestellt sein.

Werbungskosten/Betriebsausgaben in der Bausphase

(s. a. BMF-Schreiben v. 31.08.90 –4. BH-Erlass):

- Notar- und Gerichtskosten für die Eintragung der Grundschuld (ca. 0,5 % vom Kaufpreis)
- Finanzierungsvermittlungsgebühr / Bankgebühren (Schätzkosten, Bearbeitungsgeb.)
- Damnum (5 % des Bruttofremdkapitals)
- gesondert gezahlte Zinsen während der Bauzeit
- Abschreibungen auf Gebäude, zeitanteilig im Fertigstellungsjahr (s. a. Abschreibung)
- Abschreibung Einrichtung, zeitanteilig im Fertigstellungsjahr (s. a. Abschreibung)
- gezahlte Umsatzsteuer bei Option (s. Umsatzsteuer).

Werbungskosten/Betriebsausgaben in der Vermietungsphase

- Darlehenszinsen
- ein über 5 % hinausgehendes Damnum zeitanteilig
- Bewirtschaftungskosten (Heizung, Wasser, Hausmeister, Müll, Versicherungen, Verwaltung, Instandhaltung etc.)
- Aufwendungen für die Vermietung (Vermietungsprovision, Anzeigen)
- evtl. Mehrwertsteuer aus Mieteinnahmen (s. Umsatzsteuer)
- Abschreibung Gebäude (s. a. Abschreibung)
- Abschreibung Einrichtung (s. a. Abschreibung)

Grundsatz: Die Höhe der tatsächlich abzugsfähigen Werbungskosten/Betriebsausgaben ergibt sich erst gemäß der Prüfung durch das Finanzamt. Beträge aus der Bauphase, die vom Finanzamt nicht als sofort absetzbare Werbungskosten/Betriebsausgaben anerkannt werden, erhöhen die AfA-Bemessungsgrundlage.

Jahresmieteinnahmen sind das Entgelt für die Nutzung der Wohnung ohne (!) touristische Sonderleistungen. Die in den Mieteinnahmen enthaltene **Mehrwertsteuer** muss an das Finanzamt abgeführt werden. Dieser Betrag vermindert sich um die absetzbaren Vorsteuerbeträge (s. a. „Umsatzsteuer“).

Darlehenskondition: Die Darlehenskondition richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Eindeckung gegebenen Zinsmarktsituation. Hinweise: *Damnum (Auszahlungsverlust):* Der einkommenssteuerlichen Abzugsfähigkeit eines Damnums steht als Nachteil eine höhere Verschuldung gegenüber, da das Damnum mitfinanziert wird. Die fiskalischen Beschränkungen/Vorgaben in Bezug auf die „steuerlich sofort wirksame Abzugsfähigkeit“ (Damnumshöhe) wie „Marktüblichkeit) sind zu beachten. *Anschlussfinanzierung:* Die Konditionen nach Ablauf des Festschreibungszeitraumes richten sich nach den dann üblichen Marktkonditionen.

Geschäftsbesorgungs(= Vermietungs)provision: Diese Provision wird vom touristischen betreiber erhoben. Die mit der Vermietung der Ferieneinheiten entstehenden Kosten (z. B. Werbung, Rezeptionen, Abrechnung etc.) sind damit abgegolten. Sonderleistungen des touristischen Vermieters sind gesondert zu honorieren.

Hausgeld: Das vom Verwalter im Rahmen eines Wirtschaftsplanes eingezogene Hausgeld deckt alle mit der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums notwendigen Kosten (Heizung, Wasser, Kanal, Hausmeister, Müllabfuhr, Versicherungen, Verwaltung, Instandhaltung etc.) ab. Nach Erstellung einer Jahresabrechnung werden Überzahlungen zurückerstattet bzw. Nachforderungen eingezogen.

Hinweis: Die für den Verschleiß/Reparaturen im Sondereigentum anfallenden Kosten sind vom Eigentümer gesondert zu entrichten.

Steuerliche Auswirkungen:

1. Abgrenzung der Einkunftsarten „Gewerbebetrieb“ und „Vermietung und Verpachtung“

Die Vermietung einer Ferienwohnung ist dann als **gewerblich** anzusehen, wenn sie vergleichbar mit einem gewerblichen Beherbergungsunternehmen (Hotel) ist, was vor allem dann vorliegt, wenn die Wohnungen wie Hotel- oder Pensionsräume ausgestattet sind, für ihre kurzfristige Vermietung an wechselnde Mieter geworben wird und sie hotelmäßig angeboten, d.h. auch ohne Voranmeldung jederzeit zur Vermietung bereitgehalten werden und sich zudem in einem Zustand befinden, der die sofortige Vermietung zulässt, und zwar auch dann, wenn Buchungen nicht vorliegen.

Fehlen die Voraussetzungen für die Annahmen einer gewerblichen Vermietung der Wohnung, handelt es sich um **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (V+V)**.

(Urteile zur Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und gewerblicher Tätigkeit bei Vermietung einer Ferienwohnung: Urteil vom 25.11.1988 AZ: III-R-37/86 oder vom 14.01.2004 AZ: X R 7/02)

Ferner wurde seitens des BFH unterschieden, ob der Vermieter (Eigentümer) entsprechende Dienstleistungen selbst ausführt oder beeinflusst, somit also selbst gewerblich tätig wird oder, ob die Gewerblichkeit nur beim Zwischenvermieter (Vermittler) vorliegt. **Bei einem Sachverhalt wie im zweiten Fall angenommen, ist beim Vermieter von einer privaten Vermögensverwaltung auszugehen (V+V)**. (BFH 14.07.2004 – AZ: IX R 69/02)

2. Einkunfts-/Gewinnerzielungsabsicht

a) Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat die durch den Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteilen festgelegten Grundsätze der einkommensteuerrechtlichen Behandlung der Vermietung von Ferienwohnungen für die Einkunftsart **Vermietung und Verpachtung** (§ 21 Abs. 1 EStG) in Anwendungsschreiben geregelt (BFH vom 15.02.2005 IX R 53/03, BFH/NV 2005, 1059 und vom 5.11.02 IX R 18/02, BFHE 200, 556, BStBl II 2003, 914 ebenso BMF-Schreiben vom 08.10.2004 – GZ: IV C 3 – S 2253 – 91/04 und BStBl I 2004, 933, Tz.16).

Nach der ständigen Rechtsprechung des BFH ist bei in Eigenregie oder durch Beauftragung eines Dritten ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten Ferienwohnungen mit einer Ausnahme (s. u.) ohne weitere Prüfung von der Einkunftszielungsabsicht auszugehen (also keine „Liebhaberei“). Der Nachweis der ausschließlichen Vermietung ist durch den Steuerpflichtigen (Eigentümer der Ferienwohnung) z. B. durch ganzjährigen Ausschluss der Eigennutzung in einem Geschäftsbesorgungsvertrag mit einem Vermietungsvermittler (überregionaler Reiseveranstalter o.ä.) zu erbringen.

b) Bei

- zeitweiser Vermietung und somit zeitweiser Selbstnutzung(smöglichkeit) oder
 - auch bei einer ausschließlichen Vermietung - in Eigenregie o. durch Beauftragung eines Dritten -, wenn die ortsübliche Vermietungszeit (ohne das Vermietungshindernisse gegeben sind) erheblich, d. h. mindestens um 25% unterschritten wird
- hat der Steuerpflichtige die Einkunftszielungsabsicht durch Vorlage einer „Überschussprognose“ nachzuweisen, nach der in einem Zeitraum von 30 Jahren ein Totalüberschuss der Einnahmen über die Ausgaben erzielt werden kann (siehe Nr. 6 „Ermittlung des Totalüberschusses / Überschussprognose“).

Die **gewerbliche** Ferienhaus-/Ferienwohnungsvermietung ist nach bisheriger Auffassung des BMF nicht durch die dem Anwendungsschreiben zu Grunde liegenden BFH-Urteile erfasst.

Ob eine gewerbliche Ferienhausvermietung (**Einkünfte aus Gewerbebetrieb** / § 15 Abs. 1 EStG) mit Gewinnerzielungsabsicht betrieben wird, richtet sich laut BMF somit nach den allgemeinen Regeln für Gewerbebetriebe. **Die Grundsätze der BMF-Anwendungsschreiben für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** können jedoch bei der Abgrenzung zwischen gewerblicher Tätigkeit und steuerlich unbeachtlicher Liebhaberei entsprechend herangezogen werden.

(BMF an Henrichs & Partner GmbH vom 16.03.2004 – GZ: IV A 6 – S 2240 – 32/04)

Erfahrungsgemäß muss ein Erwerber einer touristisch genutzten Ferienwohnung mit der Forderung nach Vorlage u. a. einer „Prognoserechnung zur Erlangung des Totalüberschusses“, basierend auf Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor Immobilienerwerb und Gewerbeaufnahme (Vermietung ferner unter Berücksichtigung von durchgeführten/vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragsituation rechnen. **Vielfach ist bei Bezug auf die unter Pkt. 2a genannten Sachverhalte und BFH-Urteile die o. g. Forderung des Finanzamtes abzuwehren.**

Bei einem fehlenden Totalüberschuss (s. Pkt. 2b) kann dann die Bewertung der Vermietungstätigkeit als „Liebhaberei“ durch die Finanzbehörde sein, was die steuerliche Nichtanerkennung der Ergebnisse (steuerliche Verluste) zur Folge haben und unter Umständen zur Nachzahlung von in Vorjahren eingesparter Einkommensteuern führen kann.

3. Abschreibungsbeträge:

Gemäß Pkt. 1. „**Abgrenzung der Einkunftsarten**“ muss von unterschiedlichen Einkunftsarten beim Erwerber ausgegangen werden:

a) **Einkunftsart Gewerbebetrieb i. S. von § 15 Abs. 1 EStG.**

Die Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 EStG beträgt:

Linear 33 Jahre je 3 % der steuerlichen Herstellungskosten pro Jahr
(Fertigstellungsjahr zeitanteilig) und ggf. teilweise Abschreibung nach der AfA-Tabelle.

Der Gewinn (Mieteinnahmen abzüglich der Ausgaben und Abschreibungen) aus diesem Gewerbebetrieb (= Ferienwohnung) ist der **Gewerbesteuer** unterworfen. Eine Steuerschuld ergibt sich erst, wenn der Freibetrag von derzeit € 24.500,- überschritten wird.

b) **Einkunftsart Vermietung und Verpachtung i. S. von § 21 Abs. 1 EStG.**

Die Abschreibung gem. § 7, Abs. 4, Satz 1, Nr. 2 EStG beträgt

linear 2 % der steuerlichen Herstellungskosten pro Jahr, 50 Jahre lang
(Fertigstellungsjahr zeitanteilig).

Hinweis: Die anfangs höhere **degressive AfA** nach § 7 Abs. 5 Satz 2 EStG kann nicht zur Anwendung kommen, da unter „zu Wohnzwecken dienend“ keine Vermietung an ständig wechselnde Mieter (kurzfristige Beherbergung von Fremden) zu verstehen ist (Abschnitt R 42 a Abs. 2 der Einkommensteuer-richtlinien (EStR) 2000 (→ EStR 2005 R 7.2) bzw. BFH v. 14.03.2000 – AZ: IX R 8/97).

Die **Einrichtung** kann bei vermieteten Wohnungen gesondert abgeschrieben werden (AfA-Tabelle „Gastgewerbe“ + BFH-Urteil v. 6.11.2001 – AZ: IX R 97/00).

Gegenstände, deren Anschaffungskosten nicht mehr als € 410,- (exkl. MwSt.) betragen, können abweichend im Jahr der Anschaffung in der Einkunftsart V+V sofort abgeschrieben werden (GWG = Geringwertige Wirtschaftsgüter).

Ggf. können auch aus der Gebäudeabschreibung herausgerechnete Teile der **Außenanlagen** in kürzeren Abschreibungszeiträumen (mit höheren Prozentsätzen als bei der Gebäude-AfA) abgeschrieben werden. (AfA-Tabelle für Anlagegüter)

4. Einkommensteuerliches Ergebnis der Vermietung

Die Einnahmen (Mieteinnahmen / §§ 8 bzw. 4 EStG) abzüglich der Ausgaben (Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben einschl. Abschreibung / §§ 9 bzw. 4 EStG) ergeben den steuerlichen Überschuss bzw. Gewinn (oder Verlust) aus der Vermietungstätigkeit (Einnahmen-Überschussrechnung / § 4 Abs. 3 EStG).

Das steuerliche Ergebnis der Vermietung führt im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung zu einer Erhöhung oder Verringerung der Steuerlast, weil bei der Ermittlung des Gesamtbetrages der Einkünfte die einzelnen Einkunftsarten zusammenaddiert werden bzw. grundsätzlich auch untereinander verrechenbar sind (§§ 2 Abs. 3 und 10 d EStG).

5. Fremd-/Eigennutzung der Ferienimmobilie

Grundsätzlich kann eine vermietete Ferienwohnung auch – teilweise – selbst genutzt werden. Eine Eigennutzung (einschließlich kostenloser Überlassung an Dritte zur Nutzung!) führt jedoch zu steuerlichen Auswirkungen. Selbst die Möglichkeit zur Selbstnutzung (z.B. vertraglich vorbehaltene Selbstnutzungszeiten) kann die gleichen Auswirkungen zur Folge haben.

So können beispielsweise die Werbungskosten/Betriebsausgaben nur noch anteilig von den Einnahmen in Abzug gebracht werden. Ähnlich verhält es sich mit Leerstandszeiten, die ggf. zeitanteilig der Selbstnutzung bzw. Selbstnutzungsmöglichkeit (also dem privaten Bereich) zugeordnet werden, was ebenfalls zur Reduzierung der abziehbaren Ausgaben führt. Zudem ist bei Eigennutzung von der Forderung auf Vorlage einer Überschussprognose seitens der Finanzbehörde (s. Pkt. 6) auszugehen. Der Nachweis eines Totalüberschusses innerhalb des vorgesehenen Zeitraumes von 30 Jahren dürfte in Fällen höheren Finanzierungsanteils nicht einfach sein und ggf. zur Feststellung der „Liebhaberei“ mit ihren negativen steuerlichen Folgen führen.

Was tatsächlich Eigennutzung ist und die Nachweispflicht des Steuerpflichtigen hierzu wurde verschärft. Vor allen Dingen bei Renovierungsarbeiten ist jetzt die **Mitnahme eines Familienmitgliedes**, eines anderen Dritten oder wenn der **Aufenthalt länger als einen Tag** dauert, schon problematisch. Es muss nicht dargelegt werden, dass während des normalen Arbeitstages die volle Zeit tatsächlich mit der Arbeit in der Wohnung ausgefüllt war. Wie immer wird die Finanzverwaltung diesen Grundsatz sehr eng auslegen. Eine zweiwöchige Renovierung in den Sommerferien wird kein Finanzamt mehr ohne einen ausdrücklichen Nachweis, z.B. durch Lieferung von Material oder durch Fotos akzeptieren.

Keine Selbstnutzung ist die Anmietung der Wohnung durch einen Verwandten, z.B. Mutter, Vater, Tochter, Sohn oder die Ehefrau, wenn sie nicht an der Ferienwohnung selbst beteiligt ist. Der Vertrag muss wie unter fremden Dritten geschlossen sein. Das bedeutet: Die Anmietung erfolgt über die beauftragte Vermietungsagentur und wird genauso abgewickelt wie jede andere Vermietung auch. Es dürfen keine Sonderkonditionen für die Höhe der Miete gewährt werden. Dann ist es auch unproblematisch, wenn der Eigentümer mit auf diesen Urlaub geht.

(BMF 08.10.2004 – GZ: IV C 3 – S 2253 – 91/04 und KTG Kempis Treuhand GmbH an H & P Touristik vom 16.11.2004)

6. Ermittlung des Totalüberschusses (Überschussprognose)

Wie bereits unter 2. „Einkunfts-/Gewinnerzielungsabsicht“ ausgeführt, ist die Einkunftszielungsabsicht des Steuerpflichtigen (Eigentümer/Vermieter) bei den besonderen Sachverhalten (s. 2. „Einkunfts-/Gewinnerzielungsabsicht“) durch Vorlage einer „Überschussprognose“ beim Finanzamt nach den Grundsätzen des BFH-Urteiles (BFHE 197, 151, BStBl II 2002, 726) nachzuweisen. Der Prognosezeitraum umfasst einen Zeitraum von 30 Jahren. Dieser beginnt grundsätzlich mit der Anschaffung der Immobilie.

Die im Prognosezeitraum zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben sind zu schätzen. Sofern der Steuerpflichtige keine ausreichenden objektiven Umstände über die zukünftige Entwicklung vorträgt, sind die zu erwartenden Überschüsse anhand des Durchschnitts der in der Vergangenheit in einem bestimmten Zeitraum (in der Regel in den letzten fünf Veranlagungszeiträumen) angefallenen Einnahmen und Werbungskosten zu schätzen. Künftig anfallende Instandhaltungsaufwendungen können in Anlehnung an § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 in die Schätzung einbezogen werden.

Für die Gebäudeabschreibung ist allgemein von der AfA nach § 7 Abs. 4 EStG (lineare AfA) auszugehen. Die tatsächlich in Anspruch genommenen Absetzungen (also auch Sonderabschreibungen, erhöhte Absetzungen u.ä.) sind regelmäßig nicht anzusetzen.

In die Prognose sind als Werbungskosten nur die Aufwendungen einzubeziehen, die (ausschließlich oder anteilig) auf Zeiträume entfallen, in denen die Ferienwohnung an Feriengäste tatsächlich vermietet oder zur Vermietung angeboten und bereitgehalten worden ist (der Vermietung zuzurechnende Leerstandszeiten), dagegen nicht die auf die Zeit der nicht steuerbaren Selbstnutzung entfallenden Aufwendungen (vgl. auch Nr. 5 „Fremd-/Eigennutzung“). Aufwendungen, die sowohl durch die Selbstnutzung als durch die Vermietung veranlasst sind (z.B. Schuldzinsen, Grundbesitzabgaben, Erhaltungsaufwendungen, Gebäudeabschreibung oder Versicherungsbeiträge), sind im Verhältnis der Zeiträume der jeweiligen Nutzung zueinander aufzuteilen.

Wegen der Unsicherheitsfaktoren, denen eine Prognose über einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren unterliegt, ist bei der Gesamtsumme der geschätzten Einnahmen ein Sicherheitszuschlag von 10 % und bei der Gesamtsumme der geschätzten Werbungskosten ein Sicherheitsabschlag von 10 % vorzunehmen.

(BMF 08.10.2004 – GZ: IV C 3 – S 2253 – 91/04)

Beispiel für Prognoserechnung (vereinfacht)

Kauf eines Ferienhauses zur touristischen Vermietung (Abnahme, Einrichtung/Herstellung Vermietbarkeit Januar 2005) für € 134.900 netto (ohne MWSt) zuzüglich Einrichtung (€ 13.793 netto). Die Erwerbsnebenkosten (GrdErwSt, Maklercourtage u. Notar/Gericht) betragen € 11.467. Eigenkapital (vor Steuern): € 25.159,00. Finanzierung: Darlehensbetrag € 135.000, Auszahlung 100 %, 4,5 % Zinsen u. 2 % Tilgung, 10 Jahre fest. Geschätzte Mieteinnahmen: € 11.190 brutto p.a., geschätzte Bewirtschaftungskosten: € 2.300 p.a., Darlehenszinsen durchschnittlich ca. € 5.326 p.a.; 20 % Vermietungsprovision aus Mieteinnahmen € 2.236; abzuführende Mehrwertsteuer (2005 = 16%) aus Mieteinnahmen € 1.543. 2% Gebäude-AfA von den steuerlichen Herstellungskosten (ohne Grund u. Boden): € 136.950. 15 % AfA Einrichtung von € 13.793. Eigennutzungsvorbehalt im Vermietungsvermittlungsvertrag: ein Monat p.a.

Mieteinnahmen €		Ausgaben €		Steuerliches Ergebnis €	
Brutto	11.190	Zinsen (11/12)	4.882		
		Bewirtschaftung (11/12)	2.108		
		Vermietungsprov.	2.238		
		MWSt	1.543		
		Gesamt	10.771		
+ 10 %	1.119	- 10 %	- 1.077		
Prognose Gesamt	12.309	Prognose-Gesamt	9.694	Einnahmen - Ausgaben	2.615
				2 % AfA Geb. (11/12)	- 2.511
				15 % AfA Einr. (11/12)	- 1.897
				Gesamtverlust	- 1.793

Das aufgeführte Beispiel schließt mit einem steuerlichen Verlust von jährlich € 1.793 ab. Erst ab dem achten Jahr, wenn die Einrichtung vollständig abgeschrieben ist, könnte mit einem geringen Überschuss von wenigen Euro (€ 104) jährlich gerechnet werden, die mit Sicherheit zu keinem Totalüberschuss der Einnahmen über die Ausgaben innerhalb von 30 Jahren ab Anschaffung führen würde. Unberücksichtigt blieben dabei Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen und Einrichtungsnachkauf/-ersatz (verschlechtern das Ergebnis), neue Konditionen nach Auslauf der 10-jährigen Zinsbindung (können das Ergebnis verschlechtern oder verbessern), Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung ab 11. Vermietungsjahr: keine MwSt.-Abführung mehr (verbessert das Ergebnis), Reduzierung der Finanzierung nach Auslauf der 10-jährigen Konditionen (verbessert das Ergebnis in Abhängigkeit vom Tilgungsbetrag).

7. Sonstiges

Neben dargestellten einkommensteuerrechtlichen Aspekten können auch die Bereiche Umsatzsteuer, Erbschaftssteuer und Gewerbesteuer von Bedeutung beim Erwerb, Halten und Veräußern einer Ferienimmobilie für die Vermietung an Gäste sein. Einzelfall bezogene Beratung durch einen Vertreter der steuerberatenden Berufe erscheint angeraten.

Anlagen:

Schreiben BMF vom 16.03.2004, GZ: IV A 6 – S 2240 – 32/04, an Henrichs & Partner
Schreiben KTG vom 16.11.2004 an H & P Touristik

Veräußerung

Ein möglicher **Veräußerungsgewinn** ist zukünftig zu versteuern. Der Gesetzgeber lässt hierzu jedoch verschiedene Ausnahmen

- Gewerbebetrieb: verminderte Steuersatz, Freigrenzen
- V+V: Ablauf der Spekulationsfrist, derzeit 10 Jahre)

zu.

Umsatzsteuer:

Gemäß § 4 Pkt. 9a UStG sind Umsätze, die unter das Grunderwerbssteuergesetz fallen, umsatzsteuerfrei. Im gleichen Paragraphen ist unter Pkt. 12 Satz 2 geregelt, „dass Vermietungen von Wohn- und Schlafräumen, die ein **Unternehmer** zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält“ **nicht** von der Umsatzsteuer befreit sind, d. h. aus den Mieteinnahmen muss die MwSt. (März 2010: 7%) herausgerechnet und an das Finanzamt abgeführt werden.

Der Bauträger kann auf die Umsatzsteuerfreiheit (s.o. § 4 Pkt. 9a UStG) verzichten, wenn er „den Umsatz an einen anderen **Unternehmer** für dessen **Unternehmen**“ ausführt (§ 9 UStG „Verzicht auf die Steuerbefreiung“). Unter Berücksichtigung des o. g. wird der Bauträger zur Umsatzsteuerpflicht – im Kaufvertrag – optieren. Der Verkauf der Immobilie an den „Unternehmer“ zur Vermietung einer Ferienwohnung (Erwerber) erfolgt zu einem Netto-Kaufpreis (ohne MwSt.). Dieser Unternehmer (= Erwerber) wird Steuerschuldner der auf den Kaufpreis entfallenden MwSt., kann aber gleichzeitig diesen MwSt.-Betrag als Vorsteuer in Abzug bringen, sodass sich abzuführende MwSt. und anzurechnende Vorsteuer aufheben.

Abweichend von der umsatzsteuerlichen Behandlung der MwSt. aus dem Immobilienerwerb wird die MwSt. in Bezug z. B. auf Einrichtung verfahren. Als Unternehmer (= Käufer) ist die in den Eingangsrechnungen enthaltene MwSt. an den Rechnungssteller zu entrichten. Im Rahmen der abzugebenden Umsatzsteuererklärung wird der Unternehmer (= Erwerber) diese gezahlte MwSt. als Vorsteuererstattungsanspruch deklarieren, wodurch sich ein entsprechender Guthabensbetrag zur Auszahlung oder Verrechnung mit der zu zahlenden Umsatzsteuer (MwSt. aus den Einnahmen) ergibt.

Nach dem Ablauf von 10 Jahren ab der ersten Vermietung bietet sich an, dem Finanzamt den „**Kleinunternehmer**“ i. S. von § 19 Abs. 1 UStG anzuzeigen. Als Kleinunternehmer ist keine MwSt. aus den Einnahmen mehr an das Finanzamt abzuführen. Es ist jedoch zu beachten, dass gleichzeitig die Vorsteuerverrechnung (MwSt. aus Eingangsrechnungen) entfällt.

Verzichtet der Erwerber innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ab Vermietungsbeginn auf die Umsatzsteuerpflicht seiner Vermietungseinnahmen, z.B. durch reine **Eigennutzung oder Weiterverkauf an einen Selbstnutzer**, so hat er zeitanteilig die ihm erstatteten Vorsteuerbeträge für die Anschaffungskosten der Immobilie an das Finanzamt zurückzuzahlen (§ 15a UStG).

Im Falle eines Wiederverkaufs sind unterschiedliche USt-Gesichtspunkte zu berücksichtigen, z. B.: Weiterführung des Gewerbetriebes oder reine Eigennutzung durch den Zweiterwerber. Es empfiehlt sich zum Zeitpunkt des Wiederverkaufs, sich an einen Mitglied der rechts- und steuerberatenden Berufe zu wenden.

Bitte beachten: Ein MwSt.-Abfluss führt zu Betriebsausgaben/Werbungskosten, die Rückerstattung zu steuerlich wirksamen Einnahmen. Bsp.: Fällt der Abfluss der MwSt. (z.B. Zahlung der Einrichtungsrechnung inkl. MwSt.) in das gleiche Steuerjahr, in dem der Erwerber die MwSt. (Vorsteuer) von seinem Finanzamt zurückerstattet erhält, heben sich Zahlung und Rückerstattung gegeneinander auf. Wichtig: Die Zahlung der in Rechnungen für z.B. die Einrichtung enthaltene/ausgewiesene MwSt. ist ebenso wie die Einnahme (Rückerstattung durch das Finanzamt) in der Einkommensteuererklärung anzugeben.

Angabenvorbehalt:

Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Stand der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt, trotzdem kann „Irrtum“ oder „Schreibfehler“ nicht ausgeschlossen werden. Eine Haftung aus diesem Info-Blatt wird nicht übernommen. Zu weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an ein Mitglied der rechts- und steuerberatenden Berufe.