

Aufwendungen für Ferienwohnung steuerlich absetzbar?

sonstiges

© Pixabay

In einem Urteil vom August 2025 (IX R 23/24) hat sich der Bundesfinanzhof dazu geäußert, in welchen Fällen Aufwendungen für eine Ferienimmobilie von der Steuer abgesetzt werden können. Die Wüstenrot Bausparkasse hat sich den Fall angesehen.

Wer Aufwendungen für die eigene Ferienwohnung steuerlich absetzen will, muss die Vermietungszeit im Auge behalten. Denn Aufwendungen für eine Ferienimmobilie können nur dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn die jährliche Auslastung nicht erheblich unter den ortsüblichen Vermietungszeiten liegt.

Im konkreten Fall wurde eine Ferienimmobilie nach Auszug eines Dauermieters renoviert. Danach folgten Vermietungen an wechselnde Feriengäste. Daraus ergab sich in den ersten Jahren ein steuerlicher Verlust, den das zuständige Finanzamt allerdings nicht anerkennen wollte. Es begründete dies damit, die Ferienwohnung sei zu selten vermietet worden. Zu dieser Zeit betrug die Vermietungszeit weniger als 75 Prozent der am Ferienort üblichen durchschnittlichen Vermietungsdauer.

In den Folgejahren wurde die Ferienimmobilie überdurchschnittlich gut vermietet. Das Finanzamt erkannte den steuerlichen Verlust aus den „schlechten“ Vermietungsjahren jedoch weiterhin nicht an. Es ermittelte die Vermietungsquote für jedes Kalenderjahr einzeln.

Mit dieser Betrachtung waren die Besitzer der Ferienimmobilie nicht einverstanden und zogen vor Gericht. Der Bundesfinanzhof, das höchste deutsche Finanzgericht, gab ihnen schließlich Recht. Nach seinem Urteil sind Vermietungszeiten für Ferienimmobilien nicht für einzelne Kalenderjahre, sondern über einen längeren Zeitraum von 3 bis 5 Jahren insgesamt zu beurteilen. Dabei zählen lokale Gegebenheiten: durchschnittliche Auslastungsquoten von Ferienimmobilien mehrerer umliegender Gemeinden oder auch nur des betreffenden Ferienkomplexes.

Zusammenfassend können Aufwendungen für eine Ferienimmobilie laut Gericht dann steuerlich geltend gemacht werden, wenn die jährliche Auslastung nicht erheblich unter den ortsüblichen Vermietungszeiten liegt – was bei eingehender Betrachtung hier gegeben war.