ROLAND FRANZ & PARTNER
STEUERBERATER
ESSEN VELBERT

Ihr Ansprechpartner:

Roland Franz
Steuerberater

Tel. 0201 81 09 50
Mail: kontakt@franz-partner.de

Essen, 29.10.2025

A K T U E L L E S

Ortsübliche Vermietungszeit für eine Ferienwohnung

Prüfung der/einer Überschusserzielungsabsicht

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat die Grundsätze für die steuerliche Behandlung der Vermietung von Ferienwohnungen konkretisiert (Fn 1).

In dem Streit ging es um die Überschusserzielungsabsicht bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten Ferienwohnung.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Auslastung ist, so der Bundesfinanzhof, auf einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzustellen.

Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht:

- **Ausschließlich an Feriengäste vermietet**

Die oben genannten Grundsätze gelten für Ferienwohnungen, wenn diese vom Steuerpflichtigen – in Eigenregie oder durch Beauftragung eines Dritten – ausschließlich an Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten werden.

Die Einkunftserzielungsabsicht ist, so der Bundesfinanzhof, nur dann (ausnahmsweise) anhand einer Prognose zu überprüfen, wenn die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen erheblich unterschritten wird.

- **Zeitweise vermietet und zeitweise selbstgenutzt**

Wird eine Ferienwohnung demgegenüber nur zeitweise vermietet und ansonsten zur zeitweisen Selbstnutzung vorgehalten, ist stets (immer) die Einkunftserzielungsabsicht des Steuerpflichtigen zu prüfen. Die objektive Beweislast für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht trägt hierbei der Steuerpflichtige.

Fußnote(n):

Fn 1
(BFH, Urteil v. 12.8.2025, IX R 23/24; veröffentlicht am 16.10.2025)

„Bei einer ausschließlich an Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnung ist grundsätzlich von der Absicht des Steuerpflichtigen auszugehen, einen Einnahmeüberschuss zu erwirtschaften, wenn das Vermieten die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen - abgesehen von Vermietungshindernissen - nicht erheblich (das heißt um mindestens 25%) unterschreitet. Um den Einfluss temporärer Faktoren möglichst gering zu halten und ein einheitliches Bild zu erlangen, ist auf die durchschnittliche Auslastung der Ferienwohnung über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzustellen“ (**BFH, Urteil v. 12.8.2025 - IX R 23/24**; veröffentlicht am 16.10.2025).

Zitat der Woche

„Ich bin bereit, überall hinzugehen,

wenn es nur vorwärts ist.“

David Livingstone

Haben Sie noch Fragen? Gerne können Sie uns per Telefon oder E-Mail erreichen.
Wir sind für Sie da!

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter
www.franz-partner.de