

**Ferienwohnung muss ortsüblich vermietet werden**

Vermietet ein Ehepaar seine nicht selbst genutzte Ferienwohnung über Jahre mehr als 25 % unter der ortsüblichen Vermietungszeit, so kann es die Verluste (die hier Jahr für Jahr höher waren als die Mieteinnahmen) nicht von seinem steuerpflichtigen Einkommen abziehen. (Von dem Grundsatz, dass bei einer Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste ohne Eigennutzung von einer Gewinnerzielungsabsicht ausgegangen werden muss, darf laut BFH hier abgewichen werden, da hier mehr als 5 Jahre lang die Mieten noch nicht einmal die laufenden Bewirtschaftungskosten der Ferienwohnung deckten.)

Quelle: Wolfgang Büser

**Vermieten einer Ferienwohnung als gewerbliche Tätigkeit; Ermittlung der Einkünfteerzielungsabsicht beim Vermieten von Ferienwohnungen**

**Gericht:** BFH

**Datum:** 15.02.2005

**Aktenzeichen:** IX R 53/03

**Entscheidungsform:** Urteil

**Referenz:** JurionRS 2005, 12940

**ECLI:** [keine Angabe]

**Verfahrensgang:**

vorgehend:

FG Münster - 11.06.2003 - AZ: 1 K 6534/99 E,F

**Rechtsgrundlagen:**

§ 118 Abs. 2 FGO

§ 126 Abs. 3 Nr. 2 FGO

**Fundstellen:**

BFH/NV 2005, 1059-1060 (Volltext mit amtl. LS)

BFH/NV 2005, 1058-1060

NWB 2007, 510 (Kurzinformation)

---

**BFH, 15.02.2005 - IX R 53/03**

**Amtlicher Leitsatz:**

Bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnung ist die Einkünfteerzielungsabsicht der Steuerpflichtigen ausnahmsweise anhand einer Prognose zu überprüfen, wenn das Vermieten die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen - ohne dass Vermietungshindernisse gegeben sind - erheblich unterschreitet; hiervon ist bei einem Unterschreiten von mindestens 25 v.H. auszugehen.

**Gründe**

**1 I.**

Die Kläger und Revisionskläger (Kläger), zur Einkommensteuer zusammen veranlagte Eheleute, sind Eigentümer u.a. einer Ferienwohnung in X. Die Verwaltung und Vermietung der Wohnung ließen sie durch eine Vermittlungsfirma vornehmen.

- 2 Die Kläger machten in ihren Einkommensteuererklärungen der Streitjahre (1994 bis 1997) jeweils gewerbliche Verluste geltend.
- 3 Der Beklagte und Revisionsbeklagte (das Finanzamt --FA--) ging davon aus, dass die Ferienwohnung nicht mit Einkünfteerzielungsabsicht vermietet worden sei.
- 4 Einspruch und Klage blieben ohne Erfolg. Zur Begründung führte das Finanzgericht (FG) in seinem (mit dem Leitsatz in Entscheidungen der Finanzgerichte --EFG-- 2003, 1698 veröffentlichten) Urteil u.a. aus, die Kläger hätten weder gewerbliche Einkünfte noch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Sie hätten die Wohnung zwar ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereit gehalten. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) sei deshalb grundsätzlich ohne weitere Prüfung von der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Dies schließe aber nicht aus, sie in besonders gelagerten Ausnahmefällen zu überprüfen. Ein solcher sei im Streitfall gegeben, weil über einen längeren Zeitraum (von mehr als fünf Jahren) die vereinnahmten Mieten noch nicht einmal die laufenden Bewirtschaftungskosten der Ferienwohnung deckten.
- 5 Mit ihrer Revision rügen die Kläger sinngemäß die Verletzung materiellen Rechts. Nach der neueren Rechtsprechung des BFH sei bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnung ohne weitere Prüfung von der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen; dem widerspreche die Entscheidung des FG.
- 6 Die Kläger beantragen sinngemäß, unter Aufhebung der Vorentscheidung die von ihnen in den Streitjahren 1994 bis 1997 angesetzten Werbungskostenüberschüsse aus der Vermietung der Ferienwohnung steuerlich zu berücksichtigen.
- 7 Das FA beantragt, die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

## 8 II.

Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung der Vorentscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das FG zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung (§ 126 Abs. 3 Nr. 2 der Finanzgerichtsordnung --FGO--). Das FG hat zwar zutreffend das Vorliegen gewerblicher Einkünfte verneint; seine bisherigen Feststellungen reichen aber nicht aus, um in der Revisionsinstanz abschließend über die Frage der Einkünfteerzielungsabsicht zu entscheiden.

### 9 1.

Das Vermieten einer Ferienwohnung ist als gewerbliche Tätigkeit zu beurteilen, wenn sie einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb vergleichbar mit nicht üblichen Sonderleistungen des Vermieters angeboten wird (vgl. im Einzelnen z.B. BFH-Beschluss vom 23. Juli 2003 IX B 23/03 , BFH/NV 2003, 1425; BFH-Urteile vom 14. Januar 2004 X R 7/02 , BFH/NV 2004, 945, und vom 14. Juli 2004 IX R 69/02, BFH/NV 2004, 1640). Diese Voraussetzung ist nach den mit Verfahrensrügen nicht angegriffenen und damit den Senat bindenden Feststellungen des FG (vgl. § 118 Abs. 2 FGO ) im Streitfall nicht gegeben.

### 10 2.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BFH ist bei in Eigenregie oder durch Beauftragung eines Dritten ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnungen ohne weitere Prüfung von der Einkünfteerzielungsabsicht der Steuerpflichtigen auszugehen (z.B. BFH-Urteil vom 5. November 2002 IX R 18/02 , BFHE 200, 556,

BStBl II 2003, 914, auf dessen Gründe der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen verweist; ebenso nunmehr Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 8. Oktober 2004 IV C 3 -S 2253- 91/04, BStBl I 2004, 933, Tz. 16).

**11 3.**

Diese Rechtsprechung hat der Senat dahin fortentwickelt, dass (auch) beim ausschließlichen Vermieten von Ferienwohnungen --in Eigenregie oder durch Beauftragung eines Dritten-- die Einkünfteerzielungsabsicht der Steuerpflichtigen immer dann anhand einer Prognose nach den Grundsätzen des BFH-Urteils vom 6. November 2001 IX R 97/00 (BFHE 197, 151, BStBl II 2002, 726) zu überprüfen ist, wenn das Vermieten die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen --ohne dass Vermietungshindernisse gegeben sind-- erheblich, d.h. mindestens um 25 v.H., unterschreitet. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweist der Senat auf sein Urteil vom 26. Oktober 2004 IX R 57/02.

**12 4.**

Nach diesen Maßstäben kann die Entscheidung der Vorinstanz keinen Bestand haben; sie ist aufzuheben. Die vom FG vorgenommene Prognose ist kein an die tatsächliche Gestaltung des Sachverhalts anknüpfender Ausnahmefall i.S. des BFH-Urteils vom 30. September 1997 IX R 80/94 (BFHE 184, 406, BStBl II 1998, 771).

**13 5.**

Die Sache ist nicht entscheidungsreif.

**14 a)**

Nach den unangefochtenen Feststellungen des FG haben die Kläger die Ferienwohnung in X zwar ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten. Dies reicht aber nach der fortentwickelten Rechtsprechung des Senats nicht mehr zur Bejahung der Einkünfteerzielungsabsicht aus.

**15 b)**

Das FG muss vielmehr noch ermitteln, ob die Vermietung der Ferienwohnung in X die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen (ohne dass Vermietungshindernisse gegeben sind) um mindestens 25 v.H. unterschritten hat und je nach Ergebnis entweder die Einkünfteerzielungsabsicht der Kläger ohne weitere Prüfung bejahen oder sie nach den Grundsätzen des Urteils in BFHE 197, 151, BStBl II 2002, 726 überprüfen.

---

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.