Recht aktuell

Vermieten und Kosten absetzen

Rund 555.000 Ferienhäuser und Ferienwohnungen mit zusammen 2,6 Millionen Betten stehen laut der Marktstudie 2024 des Deutschen Ferienhausverbands in Deutschland zur Verfügung. 82 Prozent der Unterkünfte oder rund 455.000 werden nicht von gewerblichen, sondern von privaten Gastgebern vermietet.



Millionen Deutsche verbringen ihren Urlaub in Ferienhäusern oder Ferienwohnungen. Foto: pixy.org

Bei insgesamt 307 Millionen Übernachtungen im Jahr - davon 250 Millionen in privaten Ferienunterkünften - bringt das jährlich Steuereinnahmen von 5,2 Millionen Euro, wie der nach eigenen Angaben größte Branchenverband Deutschlands im Ferienhaussegment informiert.

Wer privat ein Ferienhaus, eine Ferienwohnung oder auch nur ein Zimmer im eigenen Haus als Ferienunterkunft vermietet, muss aufpassen, nicht in eine Steuerfalle zu tappen. Denn grundsätzlich sind Einnahmen aus einer Vermietung in Deutschland steuerpflichtig. Und müssen somit auch in der Steuererklärung angegeben werden. Es lassen sich unter bestimmten Voraussetzungen aber auch Kosten absetzen, die mit der Vermietung zusammenhängen. Jedoch nicht in allen Fällen - es kommt nämlich darauf an.

Will man Kosten beziehungsweise Verluste aus der privaten Vermietung einer Ferienunterkunft steuerlich geltend machen, muss eine sogenannte Einkunftserzielungsabsicht vorliegen. Soll heißen: Man möchte damit Geld verdienen. Davon wird ausgegangen, wenn die Wohnung oder das Haus ausschließlich an Gäste vermietet und zu keiner Zeit selbst genutzt wird und mindestens zu 75 Prozent der ortsüblichen Vermietungszeit belegt ist.

Beispiel: Sind Ferienunterkünfte an einem Ort durchschnittlich an 200 Tagen im Jahr vermietet, muss die/das eigene Ferienwohnung oder Ferienhaus an mindestens 150 Tagen vermietet sein. Wie hoch die durchschnittliche Vermietungsdauer ist, lässt sich beim zuständigen Tourismusverband erfragen.

Wer seine Ferienunterkunft nur teilweise vermietet und ansonsten selbst nutzt oder unentgeltlich Familienmitgliedern oder Freunden überlässt, kann vom Finanzamt aufgefordert werden, eine sogenannte Einkünfteprognose beziehungsweise Totalüberschussprognose vorzulegen. Und zwar über einen Zeitraum von 30 Jahren. Damit soll nachgewiesen werden, dass man langfristig einen Einnahmeüberschuss erwartet. Gelingt das nicht, behandelt das Finanzamt die Einnahmen und Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung anfallen, als rein privat - und dann lassen sich Ausgaben beziehungsweise daraus resultierende Verluste nicht als Werbungskosten absetzen.

Sind die Kriterien für eine Einkunftserzielungsabsicht für die Ferienwohnung oder das Ferienhaus erfüllt, können unter anderem folgende Aufwendungen als Werbungskosten komplett oder zumindest teilweise geltend gemacht werden: Reinigungskosten, Ausgaben für Werbung, Reparaturkosten, Entgelte für die Aufnahme in ein Gastgeberverzeichnis, Vermittlungsgebühren, Schuldzinsen, Grundbesitzabgaben, Abschreibungen für Haus und Einrichtung sowie Versicherungsbeiträge.

Nicht neutral

Ein Verwalter hatte sich wegen der möglichen Wohnnutzung eines Ladenlokals innerhalb der Anlage ohne Beauftragung durch die Gemeinschaft rechtlich beraten lassen. Dadurch entstanden Kosten, die er der WEG in Rechnung stellte. Bei der Einladung zur Eigentümerversammlung schränkte er zudem die Anwesenheit von Rechtsanwälten ein. Aus diesen Ereignissen heraus und zudem wegen weiterer ungewöhnlicher Verhaltensweisen sahen einige Mitglieder das neutrale Auftreten des Verwalters verletzt. Das Gericht schloss sich dieser Auffassung an. Eine fristlose Kündigung des Verwalters sei im Interesse aller Wohnungseigentümer (Landgericht Dortmund, Az.: 17 S 89/22).

Flug verspätet



Wenn Passagiere die Zeit am Flughafen überbrücken müssen, weil sich ihr Abflug verspätet, muss die Airline je nach Verspätung und Flugentfernung unter anderem sogenannte Betreuungsleistungen anbieten. Dazu zählen zum Beispiel Mahlzeiten und Getränke in einem angemessenen Verhältnis zur Wartezeit, aber auch die Unterbringung in einem Hotel, wenn sich der Abflug auf den folgenden Tag verschiebt. Auch für die Fahrt zum Hotel und zurück zum Flughafen muss die Airline sorgen. Voraussetzung für Betreuungsleistungen ist bei Kurzstrecken (bis 1.500 Kilometer) eine Abflugverspätung von zwei Stunden, bei Mittelstrecken (1.500 bis 3.500 Kilometer) eine Verspätung von drei Stunden und bei Langstecken (ab 3.500 Kilometer) eine Verspätung von vier Stunden. Zusätzlich haben Verbraucher ab einer Ankunftsverspätung von drei Stunden oder mehr einen Anspruch auf eine pauschale Entschädigung, die sogenannten Ausgleichsleistungen. Die Höhe (250 bis 600 Euro) ist dabei ebenfalls abhängig von der jeweiligen Flugentfernung. Ein solcher Anspruch besteht hingegen nicht, wenn außergewöhnliche Umstände wie zum Beispiel schlechte Wetterverhältnisse den Abflug unmöglich machen. Wichtig: Die Fluggesellschaft muss die Gründe nachweisbar darlegen. Werkfoto: VZ NRW

Radfahren im Wald ist nicht überall erlaubt



Ob auf dem Mountainbike, dem E-Bike oder dem Trekking-Rad: Viele Radfahrer sind im Wald unterwegs. Werkfoto: R+V

Jeder darf einen Wald zur Erholung nutzen, auch auf dem Fahrrad oder Mountainbike. Allerdings gibt es hier Einschränkungen.

Das Bundeswaldgesetz besagt ausdrücklich, dass Fahrräder im Wald nur auf Straßen und Wegen fahren dürfen. „Hinzu kommen oft weitere Besonderheit und Einschränkungen, die von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sein können“, sagt Roland Richter, Verkehrsexperte bei einer Versicherung.

Einige Bundesländer haben die bundesweite Regelung übernommen und erlauben das Radfahren im Wald nur auf festen Wegen. Andere schreiben vor, dass die Wege für Fahrräder mindestens zwei Meter breit sein müssen - und schließen Sport- und Lehrpfade aus. „Auf manchen Waldwegen untersagen Verbotsschilder die Durchfahrt. Das kann in allen Bundesländern vorkommen“, ergänzt der Profi. Meistens ist das der Fall, wenn andere Menschen dadurch stark gefährdet wären.

Der Fachmann rät deshalb, sich vor einer längeren Tour durch Waldgebiete nach den örtlichen Regelungen zu erkundigen, etwa bei der zuständigen Forstbehörde. Treffen Wanderer und Biker aufeinander, ist gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Das heißt: Wer mit dem Rad unterwegs ist, sollte vorausschauend fahren, die Geschwindigkeit anpassen und sein Gefährt in jeder Situation unter Kontrolle haben.

Bienenwachs vom Nachbargrundstück klebt an der Fassade

Ein junges Paar betrieb auf seinem Grundstück eine Hobby-Imkerei. Im Zuge dieser Beschäftigung erhitzten die beiden Bienenwachs in einem Druckbehälter und beim Öffnen spritzte eine meterhohe Fontäne in die Luft.

Das heiße Wachs setzte sich breitflächig auf einem Neubau in der Nachbarschaft fest. Die beschädigte Immobilie musste unter großem Aufwand für rund 95.000 Euro saniert werden (unter anderem Entfernung der Dachziegel, Abstrahlen der Fassade mit Trockeneis).

Das Gericht entschied, dass die Imker für den Schaden aufkommen mussten. Sie hätten das Eigentum der Nachbarn beeinträchtigt, indem sie die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beim Umgang mit Wachs außer Acht ließen (Landgericht Lübeck, Az.: 10 O 421/20).



Grafik: Tomicek/LBS

Herstellernachweise: **Vermieten:** Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V. (VLH), Fritz-Voigt-Str. 13, 67433 Neustadt a.d. Weinstraße, Tel.: 06321/49010; **Radfahren:** R+V Versicherung AG, Raiffeisenplatz 1, 65189 Wiesbaden, Tel.: 0611/533-0; **Bienenwachs, Nicht:** LBS Bundesgeschäftstelle, Friedrichstr. 83, 10117 Berlin, Tel.: 030/202250; **Flug:** Verbraucherzentrale NRW, Mintropstr. 27, 40215 Düsseldorf, Tel.: 0211/91380-1101;

Redaktionelle Bearbeitung: AST