



Die Ferienwohnung im Einkommensteuer- und Umsatzsteuerrecht

Webinar

Dipl. Finanzwirt (FH)

Steuerberater

Markus Perschon

Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

<u>A</u>	<u>CORONA TRIFFT AUCH FERIENWOHNUNGSVERMIETER</u>	<u>5</u>
<u>B</u>	<u>KAUF EINER FERIENWOHNUNG</u>	<u>12</u>
B1.	VORAB: BESTANDTEILE EINES GRUNDSTÜCKS	12
B2.	KAUFPREISAUFTEILUNG.....	15
B2.1.	SCHÄTZUNGSERFORDERNIS.....	15
B2.2.	INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE	17
B2.3.	ARBEITSHILFE ZUR KAUFPREISAUFTEILUNG.....	18
B2.4.	KAUFPREISAUFTEILUNG IM KAUFVERTRAG VS. ANWENDUNG DES TOOLS	22
B3.	UMSATZSTEUERLICHE BETRACHTUNG AUS KÄUFERSICHT	25
B3.1.	GESCHÄFTSVERÄUßERUNG IM GANZEN	25
B3.2.	ERWERB AUßERHALB EINER GESCHÄFTSVERÄUßERUNG IM GANZEN	28
B3.3.	VORSTEUERABZUG AUS DEM ERWERB	31
B3.4.	ZUORDNUNGSWAHLRECHT BEI TEILS UNTERNEHMERISCH GENUTZTEN GEGENSTÄNDEN	34
<u>C</u>	<u>NUTZUNG EINER FERIENWOHNUNG - EINKOMMENSTEUER.....</u>	<u>37</u>
C1.	EINKUNFTSART – VERMIETUNG ODER GEWERBEBETRIEB?	37
C2.	ANERKENNUNG VON VERLUSTEN.....	46
C3.	AUSSCHLIEßLICHE VERMIETUNG DER FERIENWOHNUNG.....	50
C4.	ANTEILIGE SELBSTNUTZUNG.....	56
C5.	ZUORDNUNG DER LEERSTANDSZEITEN.....	57
C6.	ABSCHREIBUNG.....	59
C7.	STEUERERMÄßIGUNG FÜR ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG.....	61

D NUTZUNG EINER FERIENWOHNUNG – UMSATZSTEUER 62

D1.	STEUERSATZ.....	62
D2.	MARGENBESTEUERUNG	66
D3.	BRUCHTEILSGEMEINSCHAFT KEIN UNTERNEHMER?	70

E VERKAUF EINER FERIENWOHNUNG - EINKOMMENSTEUER 76

E1.	GEWERBLICHE FERIENWOHNUNGSVERMIETUNG.....	76
E2.	FERIENWOHNUNGSVERMIETUNG ALS VERMÖGENSVERWALTENDE TÄTIGKEIT	77

F VERKAUF EINER FERIENWOHNUNG - UMSATZSTEUER 80

F1.	GESCHÄFTSVERÄUßERUNG IM GANZEN ODER STEUERFREIER VERKAUF.....	80
F2.	OPTION ZUR UMSATZSTEUERPFLICHT	81

Vorbemerkungen

Der Fokus des Seminars liegt auf der Beratung von Mandanten mit der Vermietung von Ferienwohnung als Haupt- oder Nebenerwerb. Wesentliche Besonderheiten bei der Vermietung von Ferienwohnungen ggü. „normalen“ Vermietungsfällen sind dabei insbesondere die **Qualifizierung der Einkommensart**, die Auswirkungen einer **anteiligen Selbstnutzung** – insbesondere auch auf die Umsatzsteuer – sowie die **Verlustberücksichtigung** und **umsatzsteuerliche Behandlung** der Vermietungstätigkeit. Daneben ist aber auch die immer wieder strittige **Aufteilung des Kaufpreises** von großer Bedeutung, so dass auch dieses „allgemeine“ Thema i.Z.m. mit allen Immobilienkäufen einen Platz in diesem Seminar findet.

A Corona trifft auch Ferienwohnungsvermieter

Der soziale und wirtschaftliche „Lockdown“ aufgrund der Corona-Pandemie hat auch erhebliche Auswirkungen auf die Vermietungsumsätze von Mandanten, die Ferienwohnungen vermieten. Stellt diese Tätigkeit die wesentliche Einnahmequelle des Mandanten dar, so dürfte dieser derzeit vor erheblichen wirtschaftlichen Problemen stehen. Der Mandant wäre im Sinne der aktuellen BMF-Schreiben zweifelsfrei **„unmittelbar betroffen“**. Neben den „natürlichen“ Konsequenzen, wie die Beantragung niedrigerer Vorauszahlungen und Stundungen¹ möchte ich darauf hinweisen, dass nach den Verlautbarungen der Länder in ihren regelmäßig im Internet veröffentlichten FAQ-Katalogen² es möglich ist, die **Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung auf 0 € herabsetzen** zu lassen (keine Aufhebung!), **ohne die Dauerfristverlängerung zu verlieren**. Dies kann zumindest zu einer kleinen Liquiditätsverbesserung auf der Ebene des Mandanten beitragen. Eine weitere Liquiditätsverbesserung ergibt sich durch die rechtlich abenteuerliche **Möglichkeit der vorzeitigen Berücksichtigung eines Verlustrücktrags**. Reicht ein späterer Verlustrücktrag tatsächlich nicht aus, führt dies **praktisch zu einer zinslosen Stundung**.

Nachdem das BMF bereits per Pressemitteilung angekündigt hatte, Verlustrückträge vorzeitig zu berücksichtigen, liegt dazu jetzt ein **BMF-Schreiben vom 24.4.2020** vor, in dem die Maßnahmen konkret dargestellt werden. Hierzu wird ein interessanter Weg über **Herabsetzungsanträge für die VZ 2019 unter Berücksichtigung von zu erwartenden Verlustrückträgen aus 2020** besprochen.

¹ Vgl. hierzu die Nachweiserleichterungen gem. BMF-Schreiben vom 19.3.2020 sowie gleichlautenden Ländererlassen vom 19.3.2020

² Siehe auch Internetseite des BMF – laufend aktualisiert