

Inhalt

1	DIE AUSSCHLIESSLICH VERMIETETE FERIENWOHNUNG	9
1.1	Einkunftszielungsabsicht – der Schlüssel zum vollen Werbungskostenabzug	9
1.1.1	Wann Sie auf jeden Fall ausschließlich vermieten	10
1.1.2	Wann Sie die ausschließliche Vermietung nachweisen müssen	13
1.2	Zu selten vermietet: Es »droht« die Überschussprognose	13
1.2.1	Maßstab ist die ortsübliche Vermietungszeit	13
1.2.2	So bestimmen Sie die ortsübliche Vermietungszeit	15
1.2.3	Wer muss die ortsübliche Vermietungszeit nachweisen?	16
1.3	Bei ausschließlicher Vermietung: alle Werbungskosten abziehbar	17
1.4	Meist erzielen Sie Vermietungseinkünfte	18
1.5	Ausnahme: Sie erzielen gewerbliche Einkünfte	19
1.5.1	In diesen Fällen vermieten Sie auf jeden Fall gewerblich	19
1.5.2	Wann darüber hinaus gewerbliche Vermietung vorliegt	20
1.5.3	Keine gewerbliche Vermietung bei Standardleistungen ..	22
1.5.4	Welche Konsequenzen hat die Einstufung als Gewerbebetrieb?	23
2	DIE GEMISCHT GENUTZTE FERIENWOHNUNG	25
2.1	Wie wird die Leerstandszeit konkret aufgeteilt?	25
2.1.1	Bei Vermietung über einen Vermittler	25
2.1.2	Bei Vermietung in Eigenregie	26
2.1.3	Wenn Sie die Zeiten der Selbstnutzung nicht nachweisen	27
2.1.4	Wenn Sie in der Ferienwohnung übernachteten	28
2.2	Wann die Leerstandszeit zur Vermietung gerechnet wird	29
2.3	Mieteinnahmen und Werbungskosten	32

3	WIE SIE BEI VERLUSTEN »LIEBHABEREI« VERMEIDEN	35
3.1	Warum das bei Ferienwohnungen besonders schwierig ist.....	35
3.2	Bei gemischter Nutzung ist der Verlustabzug gefährdet	39
3.3	Das Finanzamt verlangt eine Überschussprognose	40
3.4	So funktioniert die Überschussprognose.....	42
4	WIE SIE IHRE FERIENWOHNUNG ABSCHREIBEN	49
4.1	So schreiben Sie Anschaffungs-/Herstellungskosten ab	49
4.1.1	Sie vermieten Ihre Ferienwohnung privat.....	50
4.1.2	Ihre Ferienwohnung gehört zum Betriebsvermögen.....	50
4.2	So schreiben Sie die Wohnungseinrichtung ab.....	50
4.2.1	Grundsatz: Lineare Abschreibung über mehrere Jahre	51
4.2.2	Geringwertige Gegenstände sind sofort abschreibbar.....	52
4.2.3	Abschreibung im Jahr von Kauf/Verkauf	53
5	DAS WICHTIGSTE ZU DEN WERBUNGSKOSTEN.....	55
5.1	Anschaffungs-/Herstellungskosten.....	55
5.2	Bausparvertrag.....	56
5.3	Damnum.....	56
5.4	Erhaltungsaufwand	59
5.5	Erschließungs- und Anschlusskosten.....	63
5.6	Finanzierungskosten (Geldbeschaffungskosten)	63
5.7	Grundbuchgebühren.....	65
5.8	Heizungsanlage	65
5.9	Herstellungsaufwand (Herstellungskosten).....	67
5.10	Schuldzinsen	68
6	VERKAUF DER FERIENWOHNUNG	71
6.1	Die selbst genutzte oder privat vermietete Ferienwohnung	71
6.1.1	Verkäufe innerhalb von zehn Jahren sind steuerpflichtig	71
6.1.2	So hoch ist Ihr Veräußerungsgewinn.....	73
6.1.3	So berücksichtigen Sie Ihren Veräußerungsverlust	75
6.2	Die gewerblich genutzte Ferienwohnung.....	77
6.2.1	Freibetrag bei Verkauf (Betriebsaufgabe)	78
6.2.2	Ermäßiger Steuersatz bei Verkauf.....	79

7 SONSTIGE STEUERN BEI EINER FERIENWOHNUNG.....	81
7.1 Zweitwohnungssteuer.....	81
7.2 Umsatzsteuer	85
7.2.1 Selbstnutzung und Dauervermietung sind steuerfrei	85
7.2.2 Sie lassen Ihr Ferienhaus durch einen Unternehmer vermieten	89
7.2.3 Bei geänderter Gebäudenutzung ist Vorsteuer gefährdet.....	90
8 HAUSHALTSNAHE HILFEN UND HANDWERKERLEISTUNGEN	93
8.1 Die Voraussetzungen	96
8.1.1 Nur bestimmte Tätigkeiten sind begünstigt	97
8.1.2 Die Hilfe muss in Ihrem Haushalt erfolgen.....	106
8.1.3 Werbungskosten, Sonderausgaben und außer- gewöhnliche Belastungen werden nicht gefördert.....	109
8.1.4 Hohe Anforderungen an die Belege.....	112
8.1.5 Die Höchstbeträge gelten haushaltsbezogen.....	116
8.2 Die begünstigten Aufwendungen	118
8.2.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Privathaushalt	118
8.2.2 Minijob im Privathaushalt.....	120
8.2.3 Versicherungsleistungen und Schadenersatz müssen Sie anrechnen	121
INDEX.....	123