

# FERIENIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

## ÜBERBLICK ÜBER STEUERLICHE BESONDERHEITEN

MERKBLATT NR. 1828 | 01 | 2026

### INHALT

1. Vorbemerkung
2. Einkommensteuerliche Regelungen
  - 2.1 Einkünfteerzielungsabsicht versus Liebhaberei
    - 2.1.1 Bestimmung der Einkünfteerzielungsabsicht
    - 2.1.2 Erstellung einer Totalüberschussprognose
  - 2.2 Einkunftsart
  - 2.3 Ermittlung der Einkünfte
  - 2.4 Verkauf der Ferienimmobilie
  - 2.5 Besondere Formulare für die Einkommensteuererklärung
    - 2.5.1 Anlage V-FeWo
    - 2.5.2 Anlage V-Sonstige
3. Besonderheiten bei der Gewerbesteuer
4. Umsatzsteuer
  - 4.1 Unternehmereigenschaft
  - 4.2 Kauf einer Ferienimmobilie
    - 4.2.1 Zutreffend ausgewiesene Umsatzsteuer
    - 4.2.2 Zuordnung der Immobilie zum Unternehmensvermögen
  - 4.3 Vermietung einer Ferienimmobilie
  - 4.4 Eigennutzung einer Ferienimmobilie
  - 4.5 Verkauf einer Ferienimmobilie
5. Bettensteuer, City-Tax und Kurbeitrag
6. Zweitwohnungsteuer

### 1. VORBEMERKUNG

Ferienimmobilien in Deutschland sind äußerst beliebt. Bieten sie doch die Möglichkeit, völlig flexibel Urlaub dort zu machen, wo es der eigenen Meinung nach am schönsten ist. Zudem lässt sich nebenbei noch Geld damit verdienen, wenn sie in den anderen Zeiten vermietet wird. Damit der Traum von der Ferienimmobilie jedoch nicht zum steuerlichen Albtraum wird, gilt es einiges zu beachten. Denn die Ferienimmobilien stehen derzeit besonders im Fokus der Finanzverwaltung und die Vermietung und Veräußerung von Ferienimmobilien stellen ein zentrales Prüffeld dar. Auch das „social travelling“, also das Untervermieten von Privatwohnungen und einzelnen Zimmern über Internetplattformen wie z. B. Airbnb, Wimdu oder 9flats.com hat die Finanzverwaltung im Auge und richtet erfolgreich sog. Sammelauskunftsersuchen und internationale Gruppensuchen an die Vermietungsplattformen, um Steuerpflichtige, die solche Vermietungseinkünfte gar nicht

erklären, ausfindig zu machen.<sup>1</sup> Zudem gibt es eine Pflicht für Betreiber von Internetplattformen (alle, nicht nur hinsichtlich der Vermietung von Ferienimmobilien), den Finanzbehörden Einkünfte der Anbieter auf dieser Plattform, die über diese Plattform erzielt wurden, zu melden. Eine Meldepflicht besteht für den Betreiber der Plattform nur dann nicht, wenn der Anbieter auf dieser Plattform weniger als 30 Geschäftsvorfälle UND weniger als 2.000 € im Jahr eingenommen hat. Das bedeutet, dass im Bereich der Ferienwohnungsvermietung wohl die meisten Vermietler gemeldet werden, wenn sie über Online-Plattformen ihre Wohnung oder Haus für Ferienzwecke anbieten.

Dieses Merkblatt bietet einen Überblick über die relevantesten zu beachtenden einkommensteuerlichen, gewerbesteuerlichen und umsatzsteuerlichen Regelungen und gibt wichtige Praxishinweise. Dabei beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf Ferienimmobilien in Deutschland von unbeschränkt steuerpflichtigen Personen.

### 2. EINKOMMENSTEUERLICHE REGELUNGEN

#### 2.1 Einkünfteerzielungsabsicht versus Liebhaberei

Die Vermietung einer Ferienimmobilie ist nur dann einkommensteuerlich relevant, wenn eine sog. Einkünfteerzielungsabsicht besteht, d. h. langfristig gesehen Überschüsse erwirtschaftet werden. Insbesondere wenn zunächst Verluste erwirtschaftet werden, wird das Finanzamt vom Steuerpflichtigen verlangen, die Einkünfteerzielungsabsicht darzulegen.

#### 2.1.1 Bestimmung der Einkünfteerzielungsabsicht

Bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienimmobilie ist ohne weitere Prüfung von der Einkünfteerzielungsabsicht des Steuerpflichtigen auszugehen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Steuerpflichtige die Ferienimmobilie in Eigenregie oder durch Einschalten eines fremden Dritten vermietet. Allerdings muss der

1 Pressemitteilung der Finanzbehörde Hamburg v. 02.09.2020 „Weltweit agierendes Vermittlungsportal für Buchung und Vermittlung von Unterkünften liefert Kontrolldaten an die Hamburger Steuerverwaltung“.