

FeWo

ausschließliche Vermietung

zeitweise Selbstnutzung

A.
EEA
wird **unterstellt** wenn:

- keine Selbstnutzung **und**
- tatsächliche Vermietung mindestens 75 v.H. der ortsüblichen Vermietungszeit

Selbstnutzung
=
Beweisanzeichen gegen EEA

Prognose auf 30 Jahre

keine Selbstnutzung Rz 17
Feststellungslast erfüllt, wenn:

- Vermittler beauftragt und Eigennutzung ausgeschlossen oder
- FeWo am Wohnort und eigene Wohnung groß genug oder
- mehrere FeWo am selben Ort oder
- durchschn. Vermietungsdauer¹**
- übrige Fälle Nachweis Stpfl. Rz 18

Aufteilung Aufwendungen

Vermietung grds. abziehbar aber:

Selbstnutzung nicht abziehbar

Leerstandszeiten

durchschnittliche Vermietung Rz 16

- zusätzliche (neue) Voraussetzung lt. BFH v. 26.10.2004 in Ergänzung der Rz 16 und 17
- Unterschreiten des Durchschnitts bis zu 25 v.H. unschädlich
- Vermietungshindernisse sind zu berücksichtigen
- durchschnittliche Vermietung ist für alle in Rz 17 genannten Vermietungsvarianten erforderlich**
- bei Unterschreitung – Prognose

Grundsatz:

Aufteilung im Verhältnis Vermietung/Selbstnutzung

Selbstnutzung vertraglich beschränkt

Leerstand entspr. Vermietung

Prognose

Prognose positiv

Prognose negativ

Selbstnutzung nicht bekannt

50/50

Verluste anerkennen

Verluste **n i c h t** anerkennen

¹Vgl. Anmerkung zu Tz. 16 (durchschnittliche Vermietung) und BFH v. 16.04.2013, IX R 26/11, BStBl 2013 II S. 613