



Erfolgt die Einstellung der Vermietung vor Erzielung eines Gesamtüberschusses aufgrund eines gewöhnlichen Risikos, liegt für den abgeschlossenen Zeitraum eine Liebhabereitätigkeit vor.

Einnahmen und Ausgaben aus der Vermietung von Gebäuden oder Teilen derselben sind daher nur dann steuerpflichtig bzw. steuerlich absetzbar, wenn die Vermietungstätigkeit bei Unterstellung normaler wirtschaftlicher Verhältnisse geeignet ist, innerhalb eines absehbaren Zeitraums (Beobachtungszeitraum) einen Gesamtüberschuss (Aufsummierung der jährlichen Verluste und Gewinne muss in Summe einen Gewinnübershang ergeben) zu erzielen. Diesen Beobachtungszeitraum fixiert die Finanzverwaltung bei der Vermietung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen („Kleine Vermietung“) mit 20 Jahren, bei der Vermietung von Zinshäusern („Große Vermietung“) mit 25 Jahren. In beiden Fllen ist eine Ausweitung um weitere 3 Jahre möglich, wenn bereits vor Einzug des Erstmieters Aufwendungen angefallen sind. Kann die Gesamtüberschusserzielung innerhalb des „absehbaren Zeitraums“ nicht anhand einer plausiblen Prognoserechnung dargestellt werden, ist die Vermietungstätigkeit von vornherein als steuerrechtlich unbeachtliche Liebhabereitätigkeit zu qualifizieren. Ist hingegen die Vermietungstätigkeit laut den in der Prognoserechnung zu unterstellenden normalen Wirtschaftsverhltnissen prinzipiell geeignet, einen Gesamtüberschuss

Trotz Dauerverlust aus der Vermietung keine Liebhaberei

Verlusttrchtige Tätigkeiten werden von der Finanzverwaltung immer mit Argusaugen beobachtet. LBG Wirtschaftstreuhand Österreich kennt den Grund.

zu erzielen, und nehmen die Gewinne aufgrund unerwarteter Entwicklungen während des Beobachtungszeitraums einen anderen Verlauf, ist für die Liebhabereibeurteilung zu unterscheiden, ob die unerwartete Entwicklung auf ein gewöhnliches Risiko (z.B. höhere Leerstellungen als geplant, Preisverfall am Immobilienmarkt, Baukostenüberschreitung wegen Deckeneinsturz während der Bauarbeiten etc.), das jeden Wirtschaftstreibenden treffen kann, oder eine nicht vorhersehbare Unwägbarkeit – die selbst ein umsichtiger, sorgsamer Vermieter nicht erkennen konnte – (z.B. Konkurs des Mieters; Gebäudeschäden aufgrund höherer Gewalt; Invalidität oder Krankheit des Vermieters, sodass eine Fortsetzung der Vermietungstätigkeit für ihn unzumutbar wäre; wirtschaftliche Notlage des Vermieters zwang zum Verkauf des Mietobjekts etc.) zurückzuführen ist.

Erfolgt die Einstellung der Vermietung vor Erzielung eines Gesamtüberschusses aufgrund

- nicht vorhersehbarer Unwägbarkeiten, liegt für den abgeschlossenen Zeitraum – selbst wenn in diesem nur Verluste erwirtschaftet wurden – eine steuerlich anzuerkennende Vermietung vor.
- eines gewöhnlichen Risikos, liegt für den abgeschlossenen Zeitraum eine Liebhabereitätigkeit vor.
- eines privaten Motivs, liegt für den abgeschlossenen Zeitraum eine Liebhabereitätigkeit vor.

Wird hingegen infolge eines gewöhnlichen Risikos dieselbe Vermietungstätigkeit in abgeänderter, wirtschaftlich sinnvollerer Form weiterbetrieben, ist

- bei der „Kleinen Vermietung“ für die Vergangenheit von einer Liebhabereitätigkeit auszugehen. Die abgeänderte, „neue“ Vermietungstätigkeit muss wiederum prinzipiell geeignet sein, innerhalb von 20 (23) Jahren einen Gesamtüberschuss zu erzielen.

- bei der „Großen Vermietung“ auch für den abgeschlossenen Zeitraum nicht von Liebhaberei auszugehen, wenn die Maßnahmen geeignet sind, die Ertragslage zu verbessern (sog. strukturverbessernde Maßnahmen).

Wird hingegen durch die Maßnahme die Vermietungstätigkeit derart umgestellt, dass man vom Neubeginn einer anders garteten Tätigkeit sprechen muss (z.B. Wechsel von der Wohnungsvermietung zur Hotelzimmervermietung) liegt bei der abgeschlossenen Vermietungstätigkeit, die keinen Gesamtüberschuss erreicht hat, Liebhaberei vor. Die neue Tätigkeit ist wiederum einer neuen Liebhabereibetrachtung zu unterwerfen. Wird die Vermietungstätigkeit infolge einer nicht vorhersehbaren Unwägbarkeit in abgeänderter Form weitergeführt, hat dies auf die Liebhabereibeurteilung keinen Einfluss.

Keine Anlagewohnung ohne richtige Planung.

Anders gesagt:

Anlagewohnungen sind eine beliebte Ergänzung für die persönliche Altersvorsorge. Wenn Sie sich zum ersten Mal mit diesem Thema beschäftigen, ist es besonders wichtig, dass Sie auch über die steuerlichen Erfordernisse „Unwissenheit schützt vor Strafe nicht“ Bescheid wissen.

„Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ sind dem Finanzamt in Form einer Steuererklärung bekannt zu geben; Aufwendungen wie z.B. für eine neue Küche oder neues Bad können nach bestimmten Kriterien steuermindernd abgesetzt werden. Diese Aufwendungen dürfen allerdings nicht dazu führen, dass Sie laufend „einen Verlust schreiben“. Der beigefügte Artikel beschreibt wichtige Aspekte dazu.

TIPP: damit Sie hier keinen Fehler machen, reden Sie am besten mit einem Steuerberater.