

IMMOBILIEN (2/IM/2019)

Juli 2019

Vermietung von Gebäuden – Liebhaberei¹

Die Liebhabereiverordnung bzw. der Liebhabereierlass enthalten folgende wesentlichen Eckpunkte:

Große/Kleine Vermietung:

Bei der "großen Vermietung" wird das Vorliegen einer Einkunftsquelle vermutet. Bei den Vermietungsobjekten handelt es sich üblicherweise um fremdvermietete Zinshäuser.

Die „kleine Vermietung“ umfasst Objekte, die im Regelfall der Eigennutzung dienen können. Dies betrifft Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie Miteigentumsanteile an einem Vermietungsobjekt an welchem qualifizierte Nutzungsrechte bestehen. Diese liegen etwa vor, wenn das Nutzungsrecht dem Miteigentümer eine dem Wohnungseigentum ähnliche Stellung verschafft („Quasi-Wohnungseigentum“).

Vermietung Zinshaus:

Die Vermietung eines Zinshauses bildet grundsätzlich eine Einkunftsquelle. Werden steuerrechtliche Verluste erklärt, hat der Abgabepflichtige innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren das Vorliegen eines Gesamtüberschusses glaubhaft zu machen. Ergänzend kommen noch maximal drei Jahre Bauzeit bzw. Sanierungszeit hinzu. Ab Anschaffung stehen somit max. 28 Jahre zur Verfügung, um einen Gesamtüberschuss zu erwirtschaften.

Vermietung von Eigentumswohnungen/Eigenheimen:

Bei Eigentumswohnungen bzw. Eigenheimen ist der Gesamtüberschuss innerhalb von 20 Jahren zu erwirtschaften, damit die Vermietung als Einkunftsquelle anerkannt wird. Vergleichbar der Vermietung eines Zinshauses steht zusätzliche eine Anlaufphase von maximal drei Jahren zur Verfügung. Ab Anschaffung (erstmaligen Anfall von Aufwendungen) ist daher innerhalb von maximal 23 Jahre ein Gesamtüberschuss glaubhaft zu machen.

(Das gilt nicht bei geplanter kürzerer Vermietung zur anschließenden Selbstnutzung).

Änderung der Bewirtschaftung:

Der Liebhabereibeurteilung bzw. Einstufung einer Betätigung als Einkunftsquelle liegen jeweils jene Zeiträume zugrunde, in denen die Wirtschaftsführung gleich

¹ Inhaltliche Grundlage - Richtlinie des BMF vom 01.01.2012, BMF-010203/0599-VI/6/2011

bleibend ist. Das bedeutet, dass eine Tätigkeit, die als Liebhaberei eingestuft wurde, bei Änderung der Bewirtschaftung neuerlich einer Beurteilung zu unterziehen ist, ob nach wie vor Liebhaberei vorliegt oder nach Änderung der Bewirtschaftung eine Einkunftsquelle gegeben ist. Als Änderung der Bewirtschaftung gilt (gem. LRL) nur eine grundlegende Änderung des wirtschaftlichen Engagements, die dazu führen, dass Gewinne/Überschüsse objektiv zu erwarten sind oder eine Einkunftsquelle vermutet wird. Eine Änderung der Bewirtschaftung, die zur objektiven Ertragsfähigkeit führt, liegt beispielsweise vor, wenn es zu einer bedeutenden Änderung der Finanzierungsstruktur kommt (z.B. außerordentliche Tilgung von Fremdmitteln aus außerbetrieblichen Mitteln). Die Änderung der Bewirtschaftung führt dazu, dass ab diesem Veranlagungszeitraum eine Änderung der steuerlichen Beurteilung eintritt – vorangegangene Jahre sind davon grundsätzlich nicht betroffen.

Ist bereits zu Beginn der Betätigung eine vorzeitige Tilgung des Darlehens innerhalb von 10 Jahren geplant und wird diese (in der Prognoserechnung) plausibel dargestellt, ist diese Maßnahme in die Gesamtprognose miteinzubeziehen. Die Tilgung stellt dann keine Änderung in der Bewirtschaftung dar. Die Finanzverwaltung kann allerdings vorläufige Bescheide erlassen, die sie in jede Richtung abändern kann.

Erst nach tatsächlicher Tilgung gemäß Prognoserechnung wird endgültig veranlagt.

Umsatzsteuer:

Bei Vermietung eines Zinshauses („Große Vermietung“) ist die umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft des Vermieters immer unbestritten. Dies bedeutet, dass beispielsweise von den Sanierungskosten bzw. Herstellungskosten ein Recht auf Vorsteuerabzug gegeben ist.

Bei der „kleinen Vermietung“ ist nach ertragsteuerrechtlichen Grundsätzen das Vorliegen einer Einkunftsquelle nachzuweisen, damit die Unternehmereigenschaft iSd UstG vorliegt und der Vorsteuerabzug anerkannt wird.