



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Dezember 2019

GEWERBLICHE VERMIETUNG - KONSEQUENZEN[©]

In unserer Info vom März 2019 haben wir über jene **Kriterien** berichtet, die zu einer Einkunftsart „**Gewerbebetrieb**“ führen. Gefragt ist natürlich auch, welche **Konsequenz** eine allfällige **Umstufung** von der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung in die Einkunftsart Gewerbebetrieb haben kann.

Als Beispiel sei hier die gewerbliche Vermietung, beispielsweise einer Ferienwohnung und die Abgrenzung zu einer Vermietungstätigkeit, im Rahmen einer Vermögensverwaltung angeführt. Als generelle Richtlinie kann die immer wiederholte Aussage des Höchstgerichtes herangezogen werden, dass ein einzelnes Kriterium allein noch nicht zu einer Umstufung der Einkunftsart ausreicht, vielmehr sind die Umstände des Einzelfalles (das **Gesamtbild der Verhältnisse**) entscheidend.

Die beiliegende Übersicht dient nur als Vorab-Information zu diesem Thema und ist im Detail zu analysieren.

↳ Übersicht beiliegend



GEWERBLICHE VERMIETUNG/V+V/KONSEQUENZEN[©]

	Gewerbliche Vermietung ²⁾	Rein vermögensverwaltende Vermietung ¹⁾
Gewinnermittlung	Je nach Umfang der Tätigkeit durch Einnahmen-/Ausgaben-Rechnung bzw eine abgeleitete Pauschalierungsmethode ³⁾ oder Bilanzierung Registrierkassenpflicht	Es gilt immer Zufluss-/ Abflussprinzip: Im laufenden Kalenderjahr vereinnahmte Mieterlöse abzüglich verausgabte Kosten ergeben das steuerpflichtige Ergebnis ⁵⁾ keine Registrierkassenpflicht
Verlustvortrag	unbeschränkt ⁴⁾	kein Verlustvortrag
Verlustausgleich	zulässig mit anderen Einkünften, vorrangig mit Gewinnen aus Grundstücksübertragungen ⁴⁾	bei Akzeptanz der Einkunftsquelle mit positiven anderen Einkünfte, auch mit Gewinnen aus privaten Grundstücksverkäufen (60%)
Gewinnfreibetrag/ Übertragung stiller Reserven	steht zu	ausgeschlossen
Abschreibungssatz	2,5% bzw 1,5% pa bei Wohnungsvermietung; Grundanteil gem tatsächlichen Verhältnissen	idR 1,5%/2% Bj vor 1915, unabhängig von der Nutzungsart des Mieters; Grundanteil ab 1.1.2016: 40% oder lt Grundanteil VO
Veräußerungsgewinn	30% ImmoEST ¹⁰⁾	30% ImmoEST+Nachversteuerung ⁶⁾
Aufgabe/Entnahme	30% ImmoEST vom Gebäude (oder auf Antrag Tarif)	keine EST
Instandsetzung bei Wohnungsnutzung	1/15-Verteilungspflicht ⁹⁾	1/15-Verteilungspflicht
Verbesserungs-/ Herstellungsaufwand	Aktivierungspflicht bzw 1/10-Teilabs. Denkmalschutz ⁸⁾	Akt. Pflicht bzw Antragsmöglichkeit Teilabsetzung 1/15 ⁷⁾
Schenkung	GrEST-Basis Grundstückswert	GrEST-Basis Grundstückswert
Gewerbliche Sozialversicherung	pflichtig	nicht pflichtig

1) Nachstehende Nebenleistungen sind idR noch nicht gewerblich:

- Beistellung eines Hausbesorgers, Schneeräumung, Müllabfuhr
- üblicherweise vom Hausbesorger zu verrichtende Tätigkeiten
- Zurverfügungstellung von Gemeinschaftsräumen, Waschküche, Sauna, Bad
- gelegentliche und freiwillige Übernahme von Poststücken
- Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser, Überprüfung der Heizfunktionen
- Adaptierungs- und Ausbaurbeiten
- Lüften des Hauses, gelegentliche Überwachungstätigkeiten

2) Wenn ua nachstehende Nebenleistungen erbracht werden:

- Verpflegung der Mieter bei Vermietung von mehr als 10 Betten
- tägliche Reinigung bei Vermietung von mehr als 10 Betten
- Überwachungs- und Fahrzeugpflagedienstleistungen bei (Kurz-)Parkplätzen
- Reinigung sanitärer Anlagen, Platzpflege, Strom- und Wasserversorgung beim Betrieb von Campingplätzen
- bei Vermietung von Sportstätten die Wartung und Instandhaltung, oder deren Verbindung mit einer Freizeiteinrichtung oder eines Restaurantsbetriebs

3) Basispauschalierung § 17 Abs 1 bis 3 EStG oder Gaststättenpauschalierung

4) Ausgenommen aus „Beteiligungen an Gesellschaften oder Gemeinschaften“, wenn das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht

5) Werbungskostenpauschalierung (ohne USt und Kurtaxe) möglich:

Gebäude	Eigentum des Vermieters	Kein Eigentum des Vermieters
Zimmer oder Appartements mit Frühstück mit insg nicht mehr als 10 Fremdenbetten	50%	30%
maximal 5 Appartements ohne Nebenleistungen	30%	10%

6) zusätzlich „Nachversteuerung“ der Hälfte der Verbesserungs-1/15 (§ 28 Abs 3 EStG) der letzten 15 Jahre (§ 30 Abs 4 Z 2 EStG)

7) § 28 Abs 3 EStG für Denkmalschutz, - Sanierung mit Förderung San.Ges., - § 3-5 MRG - Aufwendungen

8) § 8 Abs 2 EStG – Erfordernis: Bescheinigung des Denkmalamtes

9) § 4 Abs 7 EStG: Ausnahme Überlassung als Dienstwohnung für Mitarbeiter

10) § 30 b Abs 5, ausgenommen Grundstücke im Umlaufvermögen (Grundstückshandel sh RZ 6686 EStR) oder Betrieb mit Schwerpunkt gewerbliche Vermietung