



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Juni 2019

LIEBHABEREI BEI GEBÄUDEVERMIETUNG®

Zur Erinnerung die Eckpunkte der **Liebhabereiverordnung** bzw des **Liebhabereierlasses**:

*** Große/Kleine Vermietung:**

Bei der "großen Vermietung" wird vermutet, dass es sich um eine Einkunftsquelle handelt. Bei den Vermietungsobjekten handelt es sich dabei üblicherweise um Zinshäuser, die fremdvermietet werden. Objekte, die im Regelfall der Eigennutzung dienen können, werden unter die „kleine Vermietung“ eingereiht. Dies betrifft insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, aber auch Miteigentumsanteile an einem Vermietungsobjekt, wenn qualifizierte Nutzungsrechte zu erkennen sind. Diese liegen unter anderem dann vor, wenn das Nutzungsrecht dem Miteigentümer eine dem Wohnungseigentum ähnliche Stellung verschafft („Quasi-Wohnungseigentum“).

*** Vermietung eines Zinshauses:**

Wie bereits oben dargestellt, ist dieses Vermietungsobjekt vom Prinzip her eine Einkunftsquelle. Wenn Verluste im Sinne des Steuerrechtes ausgewiesen werden, hat der Steuerpflichtige in Form einer Prognoserechnung einen Gesamtüberschuss innerhalb eines Zeitraumes von 25 Jahren glaubwürdig darzustellen. Dazu kommen noch maximal drei Jahre Bauzeit bzw Sanierungszeit. Somit stehen ab der Anschaffung max 28 Jahre zur Verfügung, um einen Gesamtüberschuss zu ermitteln.

*** Vermietung von Eigentumswohnungen:**

Bei diesen wird der Gesamtüberschuss innerhalb von 20 Jahren erwirtschaftet werden müssen, um von der Finanzverwaltung als Einkunftsquelle anerkannt zu werden. Die Anlaufphase der Bauführung kann bei Verzögerungen der Baugenehmigung etc bis zu 3 Jahren betragen, sodass ab der Anschaffung (erstmaligen Anfall von Aufwendungen) maximal 23 Jahre zur Verfügung stehen.

*** Änderung der Bewirtschaftung:**

Vor allem die vorzeitige Tilgung von Darlehen, um einen Gesamtüberschuss zu erzielen, führt öfters zu Diskussionen mit der Finanzverwaltung. Wenn bereits bei Beginn der Betätigung eine vorzeitige Tilgung des Darlehens innerhalb von 10 Jahren vorgesehen und plausibel dargestellt wird, ist diese Maßnahme in die Gesamtprognose miteinzubeziehen. Die Tilgung stellt dann keine Änderung in der Bewirtschaftung dar. Allerdings behält sich die Finanzverwaltung vor, vorläufige Bescheide, die sie in jede Richtung abändern kann, zu erlassen. Erst wenn die Tilgung gemäß der Prognoserechnung tatsächlich vorgenommen wird, wird endgültig veranlagt.

*** Umsatzsteuer:**

Bei der „großen Vermietung“ (Zinshaus) ist die Unternehmereigenschaft des Vermieters immer unbestritten, insoweit kein Missbrauchstatbestand unterstellt werden kann. Dies bedeutet, dass unter anderem von den Sanierungskosten bzw Herstellungskosten ein Vorsteueranspruch mit Sicherheit gegeben ist. Bei der „kleinen Vermietung“ muss hingegen nach den oben erwähnten ertragsteuerrechtlichen Grundsätzen die Einkunftsquelleneigenschaft nachgewiesen werden, um als vorsteuerabzugsberechtigter Unternehmer anerkannt zu werden.

*** Prognoserechnung:**

Bei dieser dürfen Teilabsatzbeträge für Herstellungsaufwendungen auf eine Normalabschreibung umgestellt werden. Bei Zwangsmieten (MRG, Förderung) dürfen darüber hinaus fiktive freie Marktmietzinse in die Prognoserechnung eingestellt werden. Mit diesen beiden Korrekturen ist ein Erreichen des geforderten Gesamtüberschusses leichter möglich.