



Manfred Wesonig
Johannes Kandlhofer
Jürgen Ritter
Ulrike Schickhofer
Annemarie Höfler
Rainer Trinkl
Irmgard Kienreich

Wesonig + Partner
Steuerberatung GmbH
zH Herrn Mag. Manfred Wesonig
Birkfelder Straße 25
8160 Weiz

01.06.2018
Mag. R/We

Liebhabelei bei Vermietung

Sehr geehrter Herr Mag. Wesonig,

Tätigkeiten, die auf Dauer kein positives wirtschaftliches Gesamtergebnis erbringen, fallen aus einkommensteuerlicher Sicht unter den Begriff der „Liebhabelei“ und sind steuerlich unbeachtlich.

Das hat zur Folge, dass die daraus resultierenden Verluste steuerlich nicht verwertet werden dürfen, und etwaig entstehende (Zufalls)Gewinne nicht steuerpflichtig sind. Damit bei der Vermietung von Gebäuden bzw. von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten, keine „Liebhabelei“ unterstellt wird, ist die Erstellung einer Prognoserechnung erforderlich!

Werden Verluste aus der **Vermietung und Verpachtung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten** (sog. "kleine Vermietung", wie etwa Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen oder einzelne Appartements) erzielt, so gilt die Vermutung der Liebhabelei. Dementsprechend dürfen Verluste aus derartigen Vermietungstätigkeiten nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden; ausnahmsweise erzielte Gewinne sind im Gegenzug jedoch auch nicht steuerpflichtig.

Widerlegung der Liebhabeivermutung

Die Liebhabeivermutung kann im derartigen Fall allerdings auch widerlegt werden. Dafür ist die Erstellung einer Prognoserechnung erforderlich, mit deren Hilfe der Nachweis zu erbringen ist, dass innerhalb eines absehbaren Zeitraumes ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt werden kann. Als absehbarer Zeitraum gilt dabei ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben). Die Prognoserechnung stellt den zukünftig offensichtlich zufließenden Einnahmen die ebenso sicher abfließenden Ausgaben (wie etwa Instandhaltungsaufwendungen) gegenüber. Gelingt der Nachweis eines positiven Gesamtüberschusses, so können die entstehenden **Verluste steuerlich verwertet** werden. Etwaige **Gewinne** sind folglich auch **steuerpflichtig**.



Manfred Wesonig
Johannes Kandlhofer
Jürgen Ritter
Ulrike Schickhofer
Annemarie Höfler
Rainer Trinkl
Irmgard Kienreich

Vermietung von Gebäuden

Davon zu unterscheiden ist die Vermietung von Gebäuden (sog. „große Vermietung“, darunter fällt die Vermietung von Gebäuden die keine „kleine Vermietung“ darstellt). In diesen Fällen liegt eine steuerlich anerkannte Einkunftsquelle nur dann vor, wenn ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss innerhalb eines Zeitraumes von **25 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 28 Jahre ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen** (Ausgaben) erwirtschaftet wird. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Prognoserechnung nachzuweisen. Etwaige Gewinne sind einkommensteuerpflichtig, entstehende Verluste steuerlich verwertbar. Wird der Nachweis eines Gesamtgewinnes oder Gesamtüberschuss innerhalb des oben angeführten Zeitraums nicht erbracht, liegt hingegen Liebhaberei vor. Eine steuerliche Verwertung etwaiger Verluste wäre diesfalls nicht möglich.

Ob bzw. inwieweit Ihre Tätigkeiten tatsächlich unter die Liebhabereivermutung fallen oder nicht, ist jedoch stets anhand der Gesamtumstände im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Bei der steuerlichen Prüfung Ihrer Vermietungstätigkeiten sowie bei der Erstellung einer Prognoserechnung unterstützen und beraten wir Sie gerne!

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team Vermietung + Verpachtung

Wesonig+Partner
Steuerberatung GmbH