

Immobilienvermietung

Neue Fristen in der Liebhabereiverordnung



Markus Gramann

Zusammenfassung

Das kürzlich verabschiedete Bau- und Wohnpaket der Regierung bringt bedeutende Änderungen mit sich. Die **Fristen der Liebhabereiverordnung** für den angestrebten Totalüberschuss wurden **um fünf Jahre verlängert**, was die angespannte Situation in der Immobilienbranche aufgrund steigender Zinsen und Baukosten etwas entschärft. Grundsätzlich ist die Liebhabereiverordnung für alle Immobilieninvestor

relevant, da sie die Beurteilung, ob steuerrechtlich relevante Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder eine irrelevante Liebhaberei vorliegen, ermöglicht.

Nach dem 31.12.2023 muss die Absicht zur Erzielung eines steuerlichen Totalüberschusses bei der "kleinen Vermietung" innerhalb von 25 Jahren und bei der "großen Vermietung" innerhalb von 30 Jahren nachgewiesen werden.

Kann kein Totalüberschuss innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen erzielt werden, dürfen etwaige Verluste aus Vermietung und Verpachtung weder mit anderen Einkünften ausgeglichen noch in Folgejahre vorgetragen werden.

1. Wann ist die Liebhabereiverordnung bei Immobiliengeschäften von Relevanz?

Grundsätzlich ist die Liebhabereiverordnung für alle Immobilieninvestorinnen und -investoren von Bedeutung. Es geht um die Beurteilung, ob eine steuerrechtliche irrelevante Liebhaberei oder Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen. Um dies zu prüfen ist eine Prognoserechnung aufzustellen.

Durch die Prognoserechnung muss eine etwaige Liebhabereivermutung durch die abgabepflichtige Person widerlegt werden! Die Behörde prüft auch im Nachhinein ob die vorgelegten Prognoserechnungen mit den tatsächlichen Ergebnissen übereinstimmt und inwieweit eine realitätsnahe Ertragsprognose nachvollziehbar ist.

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen der „kleinen Vermietung“ (z.B. Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser) und der „großen Vermietung“ (z.B. Vermietung eines ganzen Zinshauses).

2. Wann liegt bei der Vermietung von Eigentumswohnungen Liebhaberei vor?

Einkünfte liegen vor bei einer Betätigung (einer Tätigkeit oder einem Rechtsverhältnis), die durch die Absicht veranlasst ist, **einen Gesamtgewinn oder einen Gesamtüberschuss** der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 3) zu erzielen (siehe Ausnahmen Abs. 2).

Voraussetzung ist, dass die Absicht anhand **objektiver Umstände** (§ 2 Abs. 1 und 3) nachvollziehbar ist.

Das Vorliegen einer derartigen Absicht ist für jede organisatorisch in sich geschlossene und mit einer gewissen Selbständigkeit ausgestattete Einheit gesondert zu beurteilen.

Die Vermietung von Eigentumswohnungen nach der LVO, BGBl II 33/1993 idF BGBl II 15/1999, stellt nach § 2 Abs 4 LVO Liebhaberei dar, wenn die konkrete Art der Bewirtschaftung keinen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten innerhalb eines absehbaren Zeitraumes erwarten lässt (siehe VwGH 26.4.2012, 2011/15/0175).

3. Was hat sich in punkto Liebhaberei nach dem 31.12.2023 geändert?

Nach dem 31.12.2023 muss die Absicht zur Erzielung eines steuerlichen Totalüberschusses bei der „**kleinen Vermietung**“ **innerhalb von 25 Jahren** (bisher: 20 Jahre) und bei der „**großen Vermietung**“ **innerhalb von 30 Jahren** (bisher: 25 Jahre) nachgewiesen werden.

Der bisherige Anlaufzeitraum von 3 Jahren bleibt unverändert aufrecht, d.h. die zeitliche Periodizität verlängert sich auf **maximal 28 bzw. 33** Jahre.

4. Wozu die Änderung?

In Hinblick auf die zahlreichen Änderungen des makroökonomischen Umfelds und insbesondere dem Ende der Nullzinsperioden und dem damit verbundenen Anstieg der Zinsen würden zahlreiche Immo-Prognoserechnungen der letzten Jahre keinen Totalüberschuss mehr ausweisen.

5. Mit welchen Konsequenzen muss man rechnen, wenn kein Totalüberschuss innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen erzielt wird?

Etwaige Verluste aus Vermietung und Verpachtung dürfen weder mit anderen Einkünften ausgeglichen noch in Folgejahre vorgetragen werden. Die Liebhabereibeurteilung iSd § 2 Abs. 5 Z 2 UstG 1994 bedeutet, dass die Einnahmen bzw. Entgelte nicht umsatzsteuerpflichtig, aber auch keine Vorsteuern abzugsfähig sind (VwGH 29.02.2012, 2008/13/0029).

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch ein Hinweis auf § 200 BAO. Die Abgabenbehörde kann die **Abgabe vorläufig festsetzen**, wenn nach den Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens die Abgabepflicht zwar noch ungewiss, aber wahrscheinlich oder wenn der Umfang der Abgabepflicht noch ungewiss ist. (...)

Die Erlassung eines vorläufigen Bescheides hat auch eine Auswirkung auf die Verjährung!

„Wird eine Abgabe gem. § 200 Abs 1 BAO vorläufig festgesetzt und erwächst ein derartiger Bescheid in Rechtskraft, ist für die Frage, wann die Verjährung nach § 208 Abs 1 lit d BAO beginnt, von der Ungewissheit im Sinne des § 200 Abs 1 zur Zeit der Bescheiderlassung auszugehen.“

Das hat zur Folge, dass die Verjährung nach § 208 Abs 1 lit d BAO keinesfalls vor der Erlassung des vorläufigen Abgabenbescheides beginnen kann (VwGH 20.05.2010, 2008/15/0328).“

Fazit:

Steuerrechtlich relevante Liebhaberei bezieht sich u.a. auf die langfristige Vermietung von Immobilien, die trotz eventueller Einnahmen nicht auf Gewinnerzielung abzielen und daher nicht als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anerkannt werden.

Eine unzureichende, lückenhafte und intransparente Planung der langfristigen Vermietung sowie eine unrealistische Prognoserechnung können auch noch Jahre später schwerwiegende steuerrechtliche Konsequenzen für Immobilieninvestor:innen nach sich ziehen.

Privatuniversität Schloss Seeburg

Seeburgstraße 8
5201 Seekirchen am Wallersee
Telefon: +43 6212 2626 0
E-Mail: markus.gramann@uni-seeburg.at

FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management

Eduard-Bodem-Gasse 5-7/G6
6020 Innsbruck
Telefon: + 43 512 214 555 30
E-Mail: office@fiimak-akademie.at

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann ist Professor für Immobilienmanagement an der Privatuniversität Schloss Seeburg und Geschäftsführer der FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH.

Jetzt zur kostenlosen Newsletter Anmeldung: www.fiimak-akademie.com/infomaterial-anfordern/
Weiterführende Infos zu Aus- und Weiterbildungsprogrammen: www.immobiliienakademie.online

Disclaimer:

Dieser Newsletter dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar. Die enthaltenen Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt; dennoch können wir keine Gewähr für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen. Bevor Sie auf Grundlage der hier bereitgestellten Informationen handeln, sollten Sie sich von qualifizierten Fachleuten beraten lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Nutzung dieses Newsletters entstehen. Der Inhalt dieses Newsletters ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere ausdrückliche schriftliche Genehmigung nicht vervielfältigt, verbreitet oder anderweitig genutzt werden.