

# TAX Information



Ausgabe 19/2010  
vom 31.8.2010

## Einkommensteuer/ Vermietung - Verlustverwertung

Die TAX Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigbig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1

**eccontis treuhand gmbh**  
wirtschaftsprüfungs- und  
steuerberatungsgesellschaft

### Kann der Vermieter Verluste steuerlich verwerten?

Werden in der Steuererklärung Verluste aufgrund einer Vermietungstätigkeit geltend gemacht, wird in der Regel vom Finanzamt nachgefragt, mit welchen Einnahmen aus der Vermietung in Zukunft gerechnet werden kann.

Ein Vermieter sollte sich daher von Anfang an über die Gefahr der Nichtanerkennung von Verlusten im Klaren sein und gegebenenfalls anfallende Renovierungsmaßnahmen, die zu Verlusten führen können, entsprechend planen. Wird nämlich wegen der Verluste von der Finanzverwaltung "Liebhaberei" unterstellt, dürfen aus der Vermietungstätigkeit keine Verluste steuerlich geltend gemacht werden. Von Liebhaberei spricht man, wenn davon auszugehen ist, dass der Steuerpflichtige nicht ernsthaft plant, aus der Vermietungstätigkeit Gewinne zu erwirtschaften, sondern nur die Verluste mit den sonstigen Einkünften gegenrechnen möchte.

**Beispiel:** Ein Angestellter kauft sich eine heruntergekommene Eigentumswohnung. Da er die Renovierungskosten von EUR 50.000 steuerlich absetzen möchte, beschließt er, die Wohnung für drei Jahre zu vermieten, um anschließend selbst darin zu wohnen. Weil der Angestellte gar nicht beabsichtigt, einen Gewinn durch die Vermietung zu erzielen (innerhalb einer dreijährigen Vermietungszeit werden die hohen Renovierungsaufwendungen nicht ausgeglichen werden können), sondern die Renovierung privat veranlasst war, liegt ein Fall von Liebhaberei vor. Die Renovierungskosten können deswegen steuerlich nicht geltend gemacht werden.

### Prognoserechnung

Bezweifelt die Finanzverwaltung, dass der Steuerpflichtige tatsächlich durch seine Vermietungstätigkeit insgesamt einen Gewinn erwirtschaftet, fordert sie ihn zur Erstellung einer Prognoserechnung auf. Mittels einer solchen Prognoserechnung muss er dann nachweisen, dass er innerhalb eines bestimmten Zeitraumes, der je nach Art des vermieteten Objektes 20 (Eigentumswohnung) oder 25 Jahre (Zinshaus) beträgt, einen Überschuss erzielen wird. Kann dieser Nachweis durch die Prognoserechnung nicht glaubhaft erbracht werden, gehen die angefallenen Verluste steuerlich verloren.

### Sonstige positive Einkünfte

Doch auch wenn Liebhaberei nachweislich nicht vorliegt, kann der Steuerpflichtige seine im außerbetrieblichen Bereich anfallenden Verluste aus Vermietung und Verpachtung nur geltend machen, wenn er im Jahr des Verlustes sonstige positive Einkünfte bezieht. Im Gegensatz dazu können bei betrieblichen Einkünften, die mittels ordnungsgemäßer Buchführung ermittelt werden, Verluste aus einem Jahr ins nächste Jahr vorgetragen und geltend gemacht werden.

**Beispiel:** Eine Frau erzielt seit Jahren ausschließlich Einkünfte aus der Vermietung eines Zinshauses. Liebhaberei liegt nachweislich nicht vor. Im Jahr 2010 müssen umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt werden, weshalb sich im Jahr 2010 ein Verlust ergibt. Da die Frau im Jahr 2010 sonst keine Einkünfte erzielt, mit denen sie den Verlust gegenrechnen könnte, kann sie den Verlust steuerlich nicht verwerten. Würden bei selben Sachverhalt die Einkünfte nicht im außerbetrieblichen Bereich sondern im betrieblichen Bereich mittels ordentlicher Buchführung ermittelt werden, könnten die Verluste vorgetragen werden.

Da es sich in diesem Bereich um eine Ungleichbehandlung zwischen betrieblich und außerbetrieblich entstandenen Verlusten handelt, hat der Verfassungsgerichtshof ein Gesetzesprüfungsverfahren eingeleitet. Wie darüber entschieden wird, bleibt abzuwarten.

### **Verlust anteilig in Folgejahre verlagern**

Derzeit steht dem Steuerpflichtigen im außerbetrieblichen Bereich – zur Verteilung des Aufwandes in spätere Perioden – auf Antrag eine Verteilung der **Instandhaltungsaufwendungen** auf zehn Jahre zur Verfügung. **Instandsetzungsaufwendungen** können ebenfalls auf Antrag auf zehn Jahre verteilt werden; wenn das Mietobjekt für Wohnzwecke vermietet wird, müssen sie auf zehn Jahre verteilt werden. Bei Inanspruchnahme dieser Verteilungsregeln kann der Steuerpflichtige seinen nicht verwertbaren Verlust anteilig in die Folgejahre verlagern.

#### **TAX Information bestellen/abmelden:**

Wenn wir unsere „TAX Information“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)  
Sollten Sie zukünftig keine „TAX Information“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)