



## LIEBHABEREI BEI PARIFIZIERUNG EINES GEBÄUDES



**Tätigkeiten, die auf Dauer kein positives wirtschaftliches Gesamtergebnis erbringen, fallen abgabenrechtlich unter den Begriff der „Liebhaberei“ und sind steuerlich unbeachtlich. Daraus resultierende Verluste können steuerlich nicht verwertet werden, und (Zufalls)Gewinne sind nicht steuerpflichtig.**

Zudem kann auch der Verlust des Vorsteuerabzuges drohen. Bei der Vermietung von Liegenschaften sind die konkreten ertrag- und umsatzsteuerlichen Konsequenzen der Liebhabereibeurteilung von der Einstufung der Vermietungstätigkeit als sogenannte „kleine Vermietung“ oder „große Vermietung“ abhängig. **Die Parifizierung eines Wohnhauses kann dabei zu nachteiligen Konsequenzen führen.**

### **Kleine Vermietung**

Werden Verluste aus der Vermietung und Verpachtung von Eigenheimen (zB Ein- und Zweifamilienhäuser), Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten (sogenannte „kleine Vermietung“) erzielt, so gilt **grundsätzlich die Vermutung der Liebhaberei**. Dementsprechend dürfen Verluste aus derartigen Vermietungstätigkeiten nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden; zufällig erzielte Gewinne sind im Gegenzug jedoch auch nicht steuerpflichtig.

Ebenso steht für etwaige beim Kauf oder bei der Sanierung der Wohnung anfallende Vorsteuern kein Vorsteuerabzug zu, wobei zugleich die Vermietung von Wohnraum ohne Umsatzsteuer erfolgt. Die Liebhabereivermutung kann in derartigen Fällen **durch die Erstellung einer Prognoserechnung**, mit deren Hilfe der Nachweis zu erbringen ist, dass innerhalb eines Zeitraumes von 20 bzw höchstens 23 Jahren ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt werden kann, **widerlegt werden**.

### **Große Vermietung**

Davon zu unterscheiden ist die Vermietung von Gebäuden, die keine „kleine Vermietung“ darstellen (sogenannte „große Vermietung“). In diesen Fällen liegt eine ertragsteuerlich anerkannte

Einkunftsquelle nur dann vor, wenn im Rahmen einer Prognoserechnung dargelegt wird, dass ein Gesamtgewinn oder **Gesamtüberschuss innerhalb eines Zeitraumes von 25 bzw höchstens 28 Jahren** erwirtschaftet wird. Diese Beurteilung hat im Unterschied zur „kleinen Vermietung“ jedoch keine Auswirkung auf die umsatzsteuerliche Behandlung der Vermietungstätigkeit. Trotz Vorliegen von Liebhaberei steht daher bei der Gebäudevermietung im Rahmen einer „großen Vermietung“ ein Vorsteuerabzug zu.

### **Wechsel von „großer Vermietung“ zu „kleiner Vermietung“**

**Wird etwa ein Mietwohnhaus** mit 10 Wohneinheiten, welches bisher im schlichten Miteigentum von 2 Personen (je zu 50 %) gehalten wurde, **parifiziert** und an den einzelnen Wohneinheiten Wohnungseigentum begründet, wobei nunmehr jeder der beiden Miteigentümer 5 Wohnungen in seinem Alleineigentum hält, kommt es zu einem Wechsel von der „großen Vermietung“ zur „kleinen Vermietung“. **Beurteilungseinheit** für Zwecke der Prognoserechnung und der damit verbundenen Prüfung über die Erzielung eines Gesamtgewinns bzw Gesamtüberschusses ist nicht mehr das gesamte Mietwohnhaus, sondern **jede einzelne Eigentumswohnung** für sich. Ebenso verkürzt sich der Prognosezeitraum von 25 bzw höchstens 28 Jahren auf 20 bzw höchstens 23 Jahre. Kann kein Gesamtüberschuss dargestellt werden, so kommt es jedenfalls zum Verlust des Vorsteuerabzuges für die davon betroffenen Eigentumswohnungen sowie zur anteiligen Korrektur allenfalls bereits geltend gemachter Vorsteuern. Darüber hinaus wäre auch zu prüfen, ob sich aufgrund der geänderten Umstände für die Prognoserechnung auch Auswirkungen im Bereich der Einkommensteuer ergeben.

**Die mitunter aus zivil- oder erbrechtlichen Gründen durchgeführte Parifizierung eines Mietwohnhauses kann zu nachteiligen abgabenrechtlichen Konsequenzen, wie insbesondere den Verlust des Vorsteuerabzuges, führen.** Um derartige Konsequenzen zu vermeiden, sollte bereits im Vorfeld eine sorgsame Prüfung des jeweiligen Vorhabens aus abgabenrechtlicher Sicht erfolgen.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

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