



LIEBHABEREI UND COVID-19



Unlängst hat das Finanzministerium in den Liebhaberei-Richtlinien wichtige Ergänzungen und Klarstellungen vorgenommen.

Tätigkeiten eines Steuerpflichtigen, die kein Streben nach Erzielung eines Gesamtgewinns erkennen lassen, sind aus ertragsteuerlicher Sicht unbeachtlich und fallen unter den Begriff der sogenannten „Liebhaberei“. Das bedeutet, dass etwaige Verluste aus der Tätigkeit steuerlich nicht verwertet werden können. Etwaige Zufallsgewinne sind aber auch nicht steuerpflichtig. Wann und unter welchen Voraussetzungen eine wirtschaftliche Betätigung steuerlich unbeachtlich wird, ist in der Liebhaberei-Verordnung und den dazu ergangenen Liebhaberei-Richtlinien geregelt.

Auszugsweise wurden folgende Ergänzungen der Liebhaberei-Richtlinien vorgenommen

- Es wird klargestellt, dass die COVID-19-Pandemie als Unwägbarkeit gilt. Dies ist unter anderem aus dem Grund wichtig, da bei Beendigung einer Betätigung aufgrund **unvorhergesehener Betätigungsrisiken** oder Unwägbarkeiten dennoch eine Einkunftsquelle vorliegt, wenn bis zum Zeitpunkt der Beendigung die Absicht, einen Gesamtgewinn (Gesamtüberschuss) zu erzielen, nachvollziehbar bestanden hat.
- Bei der **entgeltlichen Gebäudeüberlassung** (kleine und große Vermietung) ist das Vorliegen einer Einkunftsquelle im Zweifel mittels Prognoserechnung nachzuweisen. Zu den Erfordernissen einer Prognoserechnung wurden ausführliche Details eingearbeitet (zB Mietausfalls- und Leerstandsrisiko in Höhe von 2 % bis 5 % der Mieteinnahmen, Instandhaltungs- und Reparaturkosten pro m² Nutzfläche von EUR 7,50 bis EUR 25,00 pro Jahr in Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes).
- Führt eine **entgeltliche Gebäudeüberlassung** (große Vermietung) zum Entstehen von Jahresverlusten, kommt es für die Prüfung, ob Liebhaberei vorliegt, ausschließlich darauf an, ob die Betätigung geeignet ist, innerhalb des absehbaren Zeitraums (25 bzw 28 Jahre) einen Gesamtgewinn bzw einen Gesamtüberschuss zu erwirtschaften. Eine Kriterienprüfung (zB Ausmaß und Entwicklung der Verluste, Verhältnis Verluste zu Gewinnen etc) ist nicht anzustellen.

- Wird ein **bestehender Betrieb** nicht mehr nach wirtschaftlichen Grundsätzen geführt, und kann der Betrieb daher **nicht mehr als Einkunftsquelle** angesehen werden, ist das dieser Tätigkeit gewidmete Vermögen als Privatvermögen zu qualifizieren. In einem solchen Fall liegt daher eine Betriebsaufgabe vor, die zur **steuerpflichtigen Aufdeckung der entstandenen stillen Reserven** führt. Bisher wurde dieses Vermögen als sogenanntes „nachhängiges Betriebsvermögen“, dessen stille Reserven erst bei späterer Veräußerung oder Privatentnahme steuerlich zu erfassen waren, behandelt.
- Bestimmte Aufwendungen aus der Liebhabereiphase, die nach Vornahme der Veränderung wirksam bleiben, sind nach Änderung zu einer steuerlich relevanten Einkunftsquelle weiter zu berücksichtigen. Weiterwirkende Aufwendungen in diesem Sinne sind etwa "**vorweggenommene Betriebsausgaben** bzw Werbungskosten während der Liebhabereiphase im Hinblick auf eine spätere Einkunftsquelle, Instandhaltungsaufwendungen für nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten, Instandsetzungsaufwendungen bei Gebäuden, die Wohnzwecken dienen, oder Herstellungsaufwendungen. **Nach Änderung der Bewirtschaftung können die noch offenen Fünfzehntelbeträge** von nicht regelmäßig jährlich anfallenden Instandhaltungsarbeiten, Instandsetzungsaufwendungen geltend gemacht bzw. Herstellungsaufwendungen verteilt über die Restnutzungsdauer **berücksichtigt werden**.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis 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. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. 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