

LIEBHABEREI BEI VORZEITIG BEENDETER VERMIETUNG



Bei vorzeitig beendeter Vermietung liegt keine Liebhaberei vor, wenn der Steuerpflichtige nachweisen kann, dass sich die Beendigung erst nachträglich ergeben hat.

Von Liebhaberei spricht man, wenn eine Vermietungstätigkeit von vornherein keinen Gesamtüberschuss erwarten lässt. Als steuerliche Folgen dieser Liebhabereivermutung dürfen Verluste aus der Vermietung weder mit anderen Einkünften ausgeglichen noch in Folgejahre vorgetragen werden. Andererseits sind ausnahmsweise entstandene Gewinne nicht steuerpflichtig. Bei einer vorzeitig beendeten Vermietung liegt jedoch dann keine Liebhaberei vor, wenn der Steuerpflichtige nachweisen kann, dass die **Beendigung nicht von Anfang an geplant** war, sondern sich erst nachträglich ergeben hat.

Sachverhalt

Ein beschränkt Steuerpflichtiger wollte Einkünfte aus einer Vermietung geltend machen. Das Finanzamt stufte die Tätigkeit jedoch als Liebhaberei ein, da der Steuerpflichtige die Vermietung bereits nach wenigen Jahren aufgab, wobei der Nachweis, dass die vorzeitige Beendigung nicht von Beginn an geplant war, fehlte.

Der Steuerpflichtige argumentierte, dass er im Falle einer von vornherein festgelegten Übertragung der Liegenschaft keine Darlehen von etwa MEUR 1 zur Sanierung der Wohnungen aufgenommen hätte. Das Finanzamt wies die Beschwerde des Steuerpflichtigen ab, da die Prognoserechnung äußerst unrealistisch und mangelhaft gewesen sei.

Das Bundesfinanzgericht (BFG) bestätigte diese Entscheidung des Finanzamts, stützte sich jedoch auch auf die Tatsache, dass der Steuerpflichtige die Vermietung aus persönlichen Gründen beendete, was laut BFG auf eine ursprünglich begrenzte Vermietungsabsicht hindeutete.

Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH)

Der VwGH widersprach dieser Sichtweise und hob das Erkenntnis des BFG auf. In Fällen der vorzeitigen Beendigung einer Tätigkeit kann Liebhaberei auch dann zu verneinen sein, wenn keine **Unwägbarkeit** vorliegt. Vielmehr müsste der Steuerpflichtige **nachweisen, dass die Beendigung nicht von vornherein geplant war**, sondern sich erst später ergab. Im konkreten Fall lagen der Annahme des BFG, dass der Steuerpflichtige von vornherein nur eine begrenzte Vermietungsdauer geplant habe, allerdings keine ausreichenden Sachverhaltsdarstellungen zugrunde. In diesem Zusammenhang hob der VwGH die Tatsache hervor, dass der Steuerpflichtige Kredite aufgenommen hatte, um die Liegenschaften zu sanieren, was darauf schließen ließ, dass er langfristig mit der Vermietung Einnahmen erzielen wollte. Zudem wurde im zwölften Jahr der Vermietung ein Gesamtüberschuss erzielt, was die Profitabilität der Vermietung weiter untermauerte.

Fazit

Die Entscheidung zeigt, dass auch bei einer vorzeitigen Beendigung einer Vermietung nicht automatisch steuerliche Liebhaberei vorliegen muss. Vielmehr **sind die genauen Umstände der Beendigung sowie die ursprüngliche Absicht des Steuerpflichtigen zu berücksichtigen**. Der Steuerpflichtige muss nachweisen, dass er nicht von vornherein nur einen kurzen Zeitraum für die Vermietung geplant hatte. Gelingt dieser Nachweis, sind die Verluste aus der Vermietung steuerlich anzuerkennen.



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 freigeigebig 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 steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1