

Liebhaberei bei Vermietung von Eigentumswohnungen (sogenannte kleine Vermietung)

Sofern bei der Vermietung einer Eigentumswohnung **Verluste** erzielt werden, können diese **grundsätzlich** mit anderen positiven Einkünften (z.B. aus Angestelltentätigkeit, selbständiger oder gewerblicher Tätigkeit) im Jahr der Entstehung **ausgeglichen werden**. Wird jedoch über einen Zeitraum von 20 Jahren kein Gesamtüberschuss erzielt, nimmt die Finanz **„Liebhaberei“** an.

Steuerliche Liebhaberei bedeutet, dass weder positive noch negative Ergebnisse aus der betroffenen Tätigkeit steuerliche Auswirkungen haben, da aus Sicht der Finanz **keine Einkunftsquelle** vorliegt. Der vorgenommene Verlustausgleich sowie die beim Kauf angefallenen Vorsteuern werden rückwirkend nicht anerkannt, sodass es zu Steuernachzahlungen kommen kann. Für die Bauzeit verlängert sich der oben genannte Beobachtungszeitraum um bis zu drei Jahre.

Ein **Gesamtüberschuss aus der Vermietung** von Eigentumswohnungen muss der Finanz mittels **Prognoserechnung** glaubhaft gemacht werden. Hierbei ist von **marktkonformen Mieteinnahmen** mit Indexanpassungen auszugehen. Sonderabschreibungen (10 oder 15 Jahre) dürfen auf eine Normalabschreibung (67 Jahre) umgerechnet werden. In einem jüngst ergangenen Urteil hat der **UFS** (19.2.2010, RV/0342-F/08) nochmals dargelegt, dass **Veräußerungsüberschüsse** aus der Veräußerung der Eigentumswohnung **nicht in** die **Gesamtüberschussbetrachtung** mit einzubeziehen sind. Dies ergibt sich daraus, dass die Einkünfte aus der Veräußerung (hier § 30 EStG Spekulationseinkünfte) **nicht aus derselben Einkunftsart** bewirkt wurden wie die Vermietung der Eigentumswohnung (§ 28 EStG Vermietung und Verpachtung).