

Liebhaberei: Ansatz fiktiver Marktmietzinse bei Vorliegen gesetzlicher Mietzinsbeschränkungen

Bekanntermaßen werden **Vermietungstätigkeiten** nur dann **steuerlich anerkannt**, wenn diese binnen 20 Jahren („**kleine Vermietung**“ bei Vermietung von einzelnen Wohnungen oder Eigenheimen) bzw. 25 Jahren („**große Vermietung**“ bei Vermietung von Objekten mit zumindest drei Wohneinheiten) einen **Gesamtüberschuss** erwarten lassen. Anderenfalls droht die Einstufung als **Liebhaberei**. Zu diesem Zweck wird vom Finanzamt am Beginn der Vermietungstätigkeit oft eine **steuerliche Prognoserechnung** als Nachweis des Vorliegens einer Einkunftsquelle gefordert.

Besonderheiten gelten dabei für Objekte, bei denen **gesetzliche Mietzinsbeschränkungen** bestehen und daher die tatsächlichen Mieten nicht das marktübliche Niveau erreichen. Wie der **VwGH** in einem jüngst ergangenen Erkenntnis (VwGH vom 30.3.2011, 2005/13/0148) festgehalten hat, können in diesem Fall in der Prognoserechnung **fiktive Marktmietzinse anstatt** der aufgrund der **Mietzinsbeschränkungen niedrigeren Einnahmen** angesetzt werden. Weiters hat der VwGH auch bestätigt, dass die **Form der Finanzierung** (insbesondere Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital) dem Steuerpflichtigen **freigestellt** ist. Die vom Finanzamt vorgebrachte Argumentation, dass durch den hohen Fremdmiteleinsatz in Kombination mit den aufgrund der Mietzinsbeschränkung niedrigen Einnahmen insgesamt keine auf die Erzielung von Einkünften gerichtete Aktivität erkennbar ist, wurde vom VwGH nicht geteilt. Die Vermietung muss daher so gestaltet sein, dass bei **Ansatz fiktiver marktkonformer Mieten** ein **Gesamtüberschuss** im Betrachtungszeitraum von 20 bzw. 25 Jahren möglich wäre. Der Vollständigkeit halber ist noch zu ergänzen, dass bei **beschleunigten Abschreibungen** (begünstigte Verteilung bestimmter Herstellungskosten auf 10 bzw. 15 Jahre) für die Beurteilung des Vorliegens eines Gesamtüberschusses eine **Umrechnung** der vorgezogenen Abschreibungen **auf Normalabschreibungen** (1,5% pro Jahr) vorgenommen werden darf. Diese Aspekte sollten bei der Erstellung einer Prognoserechnung und der Beurteilung,

ob eine Einkunftsquelle vorliegt sorgsam berücksichtigt werden.