

# VwGH zur umsatzsteuerlichen Liebhaberei bei der „kleinen Vermietung“

Werden aus einer **Vermietungstätigkeit** über längere Zeit **Verluste** erwirtschaftet, beurteilt die Finanz diese Tätigkeit oftmals als sogenannte „**Liebhaberei**“. Dies hat zur Konsequenz, dass in der **Einkommensteuer** die daraus entstehenden **Verluste nicht** mit anderen Einkünften **ausgeglichen** werden können. In der **Umsatzsteuer** unterliegen „Liebhaberei“- Einnahmen nicht der Umsatzsteuer, dafür dürfen aber auch **keine Vorsteuern** geltend gemacht werden.

Um die **Liebhaberei zu vermeiden**, muss in der Einkommensteuer eine **Prognoserechnung** angestellt werden, die nach einer bestimmten Zeit einen **Gesamtüberschuss** ausweisen muss. Bei der Vermietung von **Eigentumswohnungen (Kleine Vermietung)** beträgt dieser Zeitraum **20 Jahre** ab dem Beginn der Vermietung. Bei Objekten mit mindestens drei Wohneinheiten („**große Vermietung**“) beträgt dieser Zeitraum **25 Jahre**. In der Literatur wird die Meinung vertreten, dass seit der **Immobilienvertragssteuer** auch **Wertsteigerungen der Immobilien** in die **Prognoserechnung miteinbezogen** werden können.

Der **VwGH** hat in seinen bisherigen Urteilen jedoch einen **Unterschied zwischen umsatzsteuerlicher und einkommensteuerlicher Liebhaberei** erkennen lassen. In einem Urteil aus dem Jahr 2013 hat der VwGH für eine Schafzucht nämlich die Liebhaberei in der Einkommensteuer wegen negativer Prognoserechnung angenommen, jedoch für die **Umsatzsteuer verneint**, weil hier **trotz** einer **negativen Prognoserechnung** eine **marktkonforme erwerbswirtschaftliche Tätigkeit** ausreicht, um Liebhaberei zu widerlegen. Das **umsatzsteuerliche Verständnis von Liebhaberei** ist somit wesentlich **enger gefasst als** das **ertragsteuerliche**.

Dieses Urteil aus dem Jahr 2013 wurde nun vom **Bundesfinanzgericht** in einem aktuellen Fall so **interpretiert**, dass in der **Umsatzsteuer** generell **keine objektive Ertragsfähigkeit** mehr **maßgeblich** sei und lediglich eine

marktkonforme Tätigkeit ausreicht, um umsatzsteuerliche Liebhaberei zu entkräften. Mit dem Erkenntnis vom 30.4.2015 (GZ Ra 2014/15/0015) hat der **VwGH** aber ausgesprochen, dass diese Ansicht **für die kleine Vermietung nicht übernommen** werden kann. Der VwGH führt aus, dass bei **dauerhaft verlustträchtiger Vermietung** einer Eigentumswohnung die Tätigkeit (anders als die im Erkenntnis 2013 zu beurteilende Schafzucht), auch wenn es sich dabei um eine unternehmerische **Tätigkeit** handelt, als **steuerfreie Grundstücksvermietung nicht** der **Umsatzsteuer** zu unterwerfen ist und somit auch **kein Recht auf Vorsteuerabzug** zusteht. Ob in dem konkreten Fall Liebhaberei vorlag oder nicht, hatte der VwGH allerdings nicht zu entscheiden. Der Ball wurde somit wieder zurück zum Bundesfinanzgericht gespielt, das die Liebhabereifrage neu zu würdigen hat. Der **VwGH bleibt** vorerst jedenfalls **seiner Linie** zur umsatzsteuerlichen Liebhaberei **treu**. Dementsprechend kann bei **marktkonformer**, aber **verlustträchtiger Vermietung** von privat nutzbarem Wohnraum weiterhin **Liebhaberei** vorliegen.