

# Ungeplante Verluste nach langjähriger Überschussphase bei Vermietung - Risiko von Liebhaberei

Grundsätzlich gilt, dass bei einer mit **objektiver Ertragsaussicht** nach **Wirtschaftlichkeitsprinzipien** ausgerichteten **Vermietungstätigkeit** das Auftreten **ungeplanter Verluste** nicht zu Aberkennung der Einkunftsquelleneigenschaft bzw. zur **Qualifizierung als Liebhaberei** führt. Als verlustbegründende **unvorhersehbare Ereignisse** gelten dabei insbesondere unerwartete Investitionserfordernisse, unvorhersehbare Schwierigkeiten bei der Abwicklung von Bestandsverhältnissen, **Katastrophenschäden** oder **Probleme bei der Suche von Nachmietern**. Wenn auf diese Ereignisse in angemessener Zeit **reagiert** wird, bleibt es daher bei der Einstufung als Einkunftsquelle.

Solche **Unabwägbarkeiten liegen** aber nach herrschender Ansicht dann **nicht vor**, wenn die **Verluste einem betätigungstypischen Risiko entspringen**. **Keine Unabwägbarkeiten** sind nach der Judikatur beispielsweise höhere Instandhaltungsmaßnahmen aus Denkmalschutzgründen oder ein allgemeiner **Preisverfall am Immobilienmarkt**, wodurch eine entsprechende (nachhaltige) Verlustsituation hervorgerufen wird. Es ist daher **ab diesem Zeitpunkt** von **Liebhaberei** auszugehen, wenn **trotz Aussichtslosigkeit eines Erfolges** ab Erkennbarkeit dieser Situation die **Betätigung nicht eingestellt** wird. Dies **gilt auch** dann, wenn zuvor langjährig positive Ergebnisse erwirtschaftet wurden und auch in einer **Totalbetrachtung** noch immer ein **Gesamtgewinn** vorliegt. Diese Grundsätze wurden durch eine aktuelle **BFG-Entscheidung** wieder bestätigt (BFG vom 16.3.2018, GZ RV/2101106/2015). Im gegenständlichen Fall führte die schlechte Entwicklung am lokalen Markt für Geschäftsräume im Stadtzentrum dazu, dass - um einen Auszug des Mieters zu vermeiden - die **Miete gesenkt** werden musste und angesichts bestehender **Fixkosten keine realen Chancen** mehr auf die Erzielung eines **positiven steuerlichen Ergebnisses** bestanden haben.