

# Liebhabelei bei der großen und kleinen Vermietung

Wird eine Tätigkeit als **steuerliche "Liebhabelei"** eingestuft, so dürfen daraus resultierende **Verluste nicht** mit anderen Einkünften **ausgeglichen** werden bzw. **nicht** in Folgejahre **vorgetragen** werden. So können etwa **Verluste** aus der **Vermietung und Verpachtung nicht** mit positiven steuerlichen Einkünften wie z.B. **Gehaltseinkünften ausgeglichen** werden und dadurch **Steuern gespart** werden. Andererseits sind **zufälligerweise resultierende Gewinne nicht steuerpflichtig**. Von **Liebhabelei** ist gemeinhin auszugehen, wenn eine Tätigkeit mittel- bis langfristig **keinen positiven Gesamterfolg** erwarten lässt.

Im Rahmen der **Vermietung und Verpachtung** muss grundsätzlich zwischen der **"großen Vermietung"** und der **"kleinen Vermietung"** unterschieden werden. Beide beinhalten unterschiedliche Anforderungen wie z.B. verschieden lange Betrachtungszeiträume. Noch **vor** der eigentlichen **Liebhabeleithematik** wird die **Abzugsfähigkeit von Werbungskostenüberschüssen** bei der Überlassung von Immobilien in einigen Situationen kritisch gesehen und kann zur **steuerlichen Negierung von Werbungskostenüberschüssen** führen. Dies droht etwa bei mangelnder Vermietungsabsicht, bei **fremdunüblichen Vertragsgestaltungen** gegenüber Nahestehenden, bei Wohnraumversorgung für nahe Angehörige in Erfüllung einer Unterhaltspflicht oder auch bei der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken (z.B. bei der gemeinsamen Ehwohnung).

Die **große Vermietung** i.S.d. Liebhabelei stellt die **entgeltliche Gebäudeüberlassung** dar, welche nicht mit der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten zusammenhängt (typischerweise die erwerbswirtschaftliche **Vermietung von Geschäfts- und Büroobjekten**). Bei der großen Vermietung wird **grundsätzlich** eine steuerlich relevante **Einkunftsquelle** angenommen - dennoch gibt es **keinen** (geschützten) **Anlaufzeitraum**, innerhalb dessen jedenfalls von einer Einkunftsquelle ausgegangen werden kann. Generell kommt es darauf an, ob die **Betätigung** in der konkret gewählten **Bewirtschaftungsart geeignet** ist, innerhalb des absehbaren Zeitraums einen **Gesamtgewinn** (Gesamt-Einnahmenüberschuss) zu **erwirtschaften**. Bei der **großen Vermietung** beträgt dieser Zeitraum **25 Jahre**

ab Beginn der entgeltlichen Überlassung bzw. **maximal 28 Jahre** ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben). Hierbei kommt eine stichtagsbezogene Betrachtung zur Anwendung.

Die sogenannte **kleine Vermietung** umfasst beispielsweise die **Vermietung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Ferienhäusern, Bungalows, Eigentumswohnungen** (unabhängig von der Anzahl der in einem Gebäude gelegenen Eigentumswohnungen), einzelnen Appartements etc. Bei der kleinen Vermietung ist verstärkt auf die **bloße Eignung** für die **private bzw. familiäre Nutzung** abzustellen. Unterschied zur großen Vermietung ist, dass hierbei **im Falle von Verlusten grundsätzlich von Liebhaberei auszugehen** ist. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Liebhabereivermutung zu widerlegen. Als **Zeitraum** für die **Erzielung eines Totalüberschusses** bei der kleinen Vermietung gelten **20 Jahre** ab Beginn der entgeltlichen Überlassung bzw. **höchstens 23 Jahre** ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben) – es gilt ebenso eine **stichtagsbezogene Betrachtung**.

Mittels einer **Prognoserechnung** kann Liebhaberei entkräftet werden, da **nachgewiesen** wird, dass innerhalb eines absehbaren Zeitraums eine **Einkunftsquelle** vorliegt. Neben den in den **Liebhabereirichtlinien** genannten Elementen (z.B. sind Art und Ausmaß der Bemühungen zur Verbesserung der Ertragslage durch strukturverbessernde Maßnahmen, wie etwa Rationalisierungsmaßnahmen, zu berücksichtigen) stellen sich folgende **Anforderungen** an eine **plausible Prognoserechnung**: Einbeziehung aller Jahre der Betätigung; Einbeziehung von **Reparaturen** und **Instandsetzungsaufwendungen** nach einem angemessenen (nicht willkürlich verschiebbaren) Zeitraum; Ansatz **realistischer Mietzinssteigerungen**; Berücksichtigung des **Mietausfallsrisikos**; Ansatz realistischer Fremdkapitalzinsen und Fremdwährungsrisiken sowie Orientierung an tatsächlichen Verhältnissen. Für die **große Vermietung** gelten diese Anforderungen genauso – allerdings gibt es einnahmenseitig eine **Besonderheit** bei **gesetzlich beschränkten Mietzinsen** i.S.d. MRG. Im Rahmen der Prognoserechnung müssen **beschränkte Mietzinse durch marktübliche Mieten** ersetzt werden. Grundsätzlich entscheidet über den **Erfolg** der **Prognoserechnung, ob und wann** die **Verluste** durch **spätere Überschüsse ausgeglichen** werden können. **Nicht berücksichtigt** werden dürfen im Rahmen der Prognoserechnung jedoch die **Erlöse aus der Veräußerung des**

## **Mietobjekts.**

Wird eine Vermietung **zunächst** als **Einkunftsquelle** eingestuft, bleiben jedoch die Jahresergebnisse hinter der Prognose zurück, so ist zu prüfen, ob der ursprünglich absehbare Zeitraum eingehalten werden kann. Wird die **Prognose** allein aufgrund von "**Unwägbarkeiten**" wie z.B. höhere Gewalt/Naturkatastrophen oder eine nicht erkennbare Insolvenz von Mietern verfehlt, spricht dies **gegen Liebhaberei** (zum oftmals schmalen Grat zwischen Unwägbarkeit und betätigungstypischem Risiko siehe jedoch Klienten-Info 08/18).