Liebhaberei bei der großen und kleinen Vermietung

Wird eine Tätigkeit als steuerliche "Liebhaberei" 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 Liebhaberei 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 Liebhabereithematik 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 Ehewohnung).

Die große Vermietung i.S.d. Liebhaberei 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 Rationalisierungsmaßnahmen, zu berücksichtigen) stellen sich folgende Anforderungen an eine plausible Prognoserechnung: Einbeziehung aller der Betätigung; Einbeziehung von Reparaturen 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).