

Änderung Liebhabereiverordnung - längere Betrachtungszeiträume

Tätigkeiten, die mittel- bis langfristig keinen Gewinn bzw. Gesamtüberschuss erwarten lassen, fallen unter den Begriff "Liebhaberei" und sind für die Einkommensteuer unbeachtlich. Daraus entstehende Verluste dürfen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Eine große Rolle spielt die Liebhaberei im Bereich der Vermietung und Verpachtung, bei welcher typischerweise in den ersten Jahren regelmäßig Verluste auftreten.

Gestiegene Grundstückspreise und Baukosten sowie die rasant angestiegenen Zinsen haben in den letzten Jahren aber auch die Gesamtüberschusserwartungen bei Vermietungen unter Druck kommen lassen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde eine Anpassung der Zeiträume, innerhalb derer ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt werden muss, erforderlich. Mit dieser Maßnahme (zum Konjunkturpaket "Wohnraum und Bauoffensive" siehe auch den anderen Beitrag in dieser Ausgabe) soll verhindert werden, dass Vermietungen nur aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr als steuerliche Einkunftsquelle anerkannt werden. Mit der Änderung der Liebhabereiverordnung gilt nunmehr folgendes:

Der Betrachtungszeitraum wird sowohl bei der entgeltlichen Gebäudeüberlassung ("große Vermietung") als auch bei der Vermietung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten ("kleine Vermietung") um jeweils fünf Jahre verlängert. Bei der "großen Vermietung" gilt als absehbarer Zeitraum nunmehr ein Zeitraum von 30 Jahren (bisher 25 Jahre) ab Beginn der entgeltlichen Überlassung bzw. maximal 33 Jahren (bisher 28 Jahre) ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben). Dies gilt für Gebäudeüberlassungen, bei denen der absehbare Zeitraum nach dem 31. Dezember 2023 beginnt. Bei der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten ("kleine Vermietung") gelten als absehbarer Zeitraum 25 Jahre (bisher 20 Jahre) ab Beginn der entgeltlichen Überlassung bzw. maximal 28 Jahre (bisher 23 Jahre) ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben). Dies ist auf Betätigungen anzuwenden, bei denen der absehbare Zeitraum nach dem 31. Dezember 2023 beginnt.

Bei der Ermittlung des Gesamtüberschusses war es nach Ansicht der Finanzverwaltung im außerbetrieblichen Bereich bei der kleinen und großen Vermietung bislang unzulässig, Veräußerungsgewinne miteinzubeziehen. Nun ist in § 3 Abs. 1 Liebhabereiverordnung der letzte Satz ("Wertänderungen von Grund und Boden, der zum Anlagevermögen gehört, sind nur bei der Gewinnermittlung nach § 5 EStG 1988 anzusetzen.") gestrichen worden. Nichts geändert daran hat sich, dass der erwartete Gesamtüberschuss anhand einer nachvollziehbaren Prognoserechnung nachzuweisen ist.

Bild: © Adobe Stock - kunakorn