

Mag. Klaus Marksteiner, Steuerberater

Vermietung - Liebhaberei

In Zeiten hoher Immobilienpreise und der Angst vor der Geldentwertung, werden immer wieder Immobilien nicht wirtschaftlich vermietet. Eine betriebswirtschaftliche Rendite nach Abzug aller Kosten und der Anlagenabschreibung von unter einem Prozent werden immer wieder beobachtet. Dann darf nicht viel passieren, sprich unvorhergesehenen Reparaturen oder längerer Mietausfall und das Gesamtprojekt ergibt über den steuerlichen Beobachtungszeitraum von 23 Jahren keinen Gesamtgewinn mehr. Derzeit noch ungeklärt, ob ein Veräußerungsgewinn der Immobilie eine Liebhaberei noch heilen könne. Der Gewinn würde auf jeden Fall der Immoest von 30% unterworfen, die steuerlichen Verluste könnten bei Liebhaberei aber nicht verwertet werden. Ob nun eine Liebhaberei vorliegt oder nicht, prüft das Finanzamt bei hohen Anlaufverlusten, mittels Anforderung einer Prognoserechnung. Ist diese positiv kommt es zu Anerkennungen der vorläufigen Verluste, ist diese negativ, bleiben die Verluste völlig außer Ansatz. Auch bei einem Gesamtverlust ist diese Vermietung der Finanz zu melden. Wichtig dabei ist immer die Finanzierung und der Fremdkapitaleinsatz, Sondertilgungen gehören bereits zu Beginn definiert und bestimmen oft, ob eine Liebhaberei vorliegt oder nicht.

Für Fragen stehen wir ihnen gerne zur Verfügung!

Marksteiner & Partner

Steuerberatungs- u. Wirtschaftsprüfungs-GmbH & Co KG

Kirchenberg 13

4310 Mauthausen

www.marksteiner-partner.at

07238/2111