



Nach Auffassung des VwGH sind in einer Prognoserechnung zur Widerlegung der Liebhabereivermutung nicht alle Aufwendungen (für Instandhaltung) zu berücksichtigen, mit denen über den Lebenszyklus eines Gebäudes zu rechnen ist, sondern nur jene, die im Prognosezeitraum tatsächlich erwartet werden.

### 1. Liebhabereivermutung bei Vermietung

Allgemein bezeichnet der Begriff der Liebhaberei eine Betätigung, die über einen längeren Zeitraum einen Gesamtverlust aufweist. Zwar sind auch negative Betriebsergebnisse im Gesamtbetrag der Einkünfte zu erfassen und iRd Verlustausgleichs mit positiven Ergebnissen zu saldieren. Von einer Einkunftsquelle ist aber nur dann auszugehen, wenn auf Dauer gesehen Gewinne bzw Überschüsse erzielt werden und die Eignung zur Erzielung eines Reinertrages vorliegt. Andernfalls sind Verluste aus solchen Betätigungen ertragsteuerlich unbeachtlich.

Bei Vermietung von Eigenheimen oder Wohnungen ist bei Entstehung von Verlusten gem § 1 Abs 2 Z 3 der Liebhabereiverordnung (LVO) grundsätzlich Liebhaberei anzunehmen. Diese Annahme kann aber gemäß § 2 Abs 4 LVO widerlegt werden, wenn in einem Zeitraum von 20 Jahren (höchstens 23 Jahren) ein Gesamtgewinn bzw ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist („kleine Vermietung“).

### 2. VwGH 27.11.2017, Ro 2016/15/0007

Im vorliegenden Sachverhalt vermietete eine Steuerpflichtige privat eine 2006 erworbene Anlegewohnung. Nach abgabenbehördlicher Prüfung stufte das Finanzamt diese Vermietung als Liebhaberei iSd § 1 Abs 2 Z 3 LVO ein („kleine Vermietung“).

Nach Abweisung der Bescheidbeschwerde zum Umsatzsteuerbescheid 2006 wurden dem BFG eine Prognoserechnung und ein Gutachten eines Immobiliensachverständigen vorgelegt, in dem eine Bewertung von anfallenden, außergewöhnlichen Reparaturarbeiten bis 2025 erfolgte. Die Prognoserechnung berücksichtigte niedrigere Instandhaltungs- und Reparaturkosten als die Berechnung des Finanzamtes und ergab über einen Zeitraum 2006 bis 2025 einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Des Weiteren wurden für die bereits abgelaufenen Jahre 2006 bis 2015 die tatsächlichen Instandhaltungs- und Reparaturkosten in Abzug gebracht.

Das BFG wies die Beschwerde als unbegründet ab, da es bei Berücksichtigung „angemessener“ Instandhaltungs- und Reparaturkosten zu keinem Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten käme. Für die Berechnung jener „angemessenen“ Kosten folgte das BFG der abstrakten Durchschnittsberechnung des Finanzamtes. Demnach wären Instandhaltungskosten iHv 0,5 % der Anschaffungskosten anzusetzen, die aufgewendet werden müssten, um während der Nutzungsdauer den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlagen erhalten zu können.

Nach Auffassung des VwGH dürfen aber bei der Prognoserechnung nicht die (nach der Literatur zur Immobilienbewertung) während der gesamten Lebensdauer eines Gebäudes zu erwartenden Instandhaltungskosten linear den einzelnen Jahren des Prognosezeitraumes zugeteilt werden. Dies vor

allem auch vor dem Hintergrund, dass der Instandhaltungsaufwand bei neuen Gebäuden in den ersten Jahren geringer ausfallen wird. In eine für Zwecke der Liebhabereiprüfung aufzustellende Prognose können daher nur solche Werbungskosten berücksichtigt werden, von denen zu erwarten ist, dass sie im Prognosezeitraum auch tatsächlich anfallen werden.

### 3. Ausblick

Grundsätzlich ist das Erkenntnis des VwGH positiv zu bewerten. In der Prognoserechnung sind nicht alle Aufwendungen (für Instandhaltung) zu berücksichtigen, mit denen über den Lebenszyklus eines Gebäudes zu rechnen ist, sondern nur jene, die im Prognosezeitraum tatsächlich erwartet werden. Die hier für die kleine Vermietung geäußerten Überlegungen müssten analog wohl auch für die große Vermietung iSd § 2 Abs 3 LVO gelten.

**Markus Vaishor**

**Director, Tax**

T +43 1 31332-3652

[mvaishor@kpmg.at](mailto:mvaishor@kpmg.at)

**Florian Popl**

**Associate, Tax**

T +43 1 31332-3105

[fpopl@kpmg.at](mailto:fpopl@kpmg.at)

[kpmg.at](http://kpmg.at)