Traunbauer
Steuerberatungs GmbH

Für Vermieter

Steuerlicher Überblick zur Vermietung

Besitzen Sie Immobilien, welche Sie zu Wohn- oder auch zu Geschäftszwecken vermieten bzw. einer anderen Person zur Nutzung überlassen, dann sind diese Einnahmen dem Finanzamt gegenüber zu erklären. Unter bestimmten Umständen sind für diese Einkünfte Einkommensteuer und Umsatzsteuer bzw. Gebühren zu entrichten.

Einkommensteuer

Im Einkommensteuergesetz findet man sogar eine eigene Einkunftsart, die sich nur mit Vermietung und Verpachtung beschäftigt.

Einkunftsart **„Vermietung und Verpachtung**"

Die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung" ist gegenüber den ersten fünf Einkunftsarten (Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Einkünfte aus selbständiger Arbeit, Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit und Einkünfte aus Kapitalvermögen) subsidiär. Das heißt, unterliegen die Einkünfte schon den ersten fünf Einkunftsarten, gelten deren Vorschriften und nicht die Vorschriften über Vermietung und Verpachtung.

Beispiel:

Vermietet eine GmbH ein Grundstück, so gehört dieses Grundstück zu ihrem Betriebsvermögen. Aufgrund dessen wird das Grundstück in die Bilanz der GmbH aufgenommen und der Gewinn durch doppelte Buchführung ermittelt. Die Mieterträge sind in diesem Fall Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Vermietet nun eine Privatperson und nicht eine GmbH dieses Grundstück, liegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor. Eine Bilanzierung ist somit ausgeschlossen.

Wie werden die Einkünfte aus „Vermietung und Verpachtung" ermittelt?

Die Einkunftsermittlung aus Vermietung und Verpachtung erfolgt ausnahmslos nach dem Prinzip der Gegenüberstellung der Einnahmen und der Werbungskosten. Einnahmen sind also die Miete und eventuell die Betriebskosten, die Sie von Ihrer Mieterin bzw. Ihrem Mieter einnehmen. Das Steuerrecht meint mit dem Begriff Werbungskosten Aufwendungen und Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung oder der Verpachtung stehen, wie z. B. Absetzung für Abnutzung (Afa), Betriebskosten, Zinsen für die Finanzierung des Gebäudes. Für Werbungskosten, die nicht regelmäßig jährlich anfallende Instandhaltungsarbeiten, Instandsetzungskosten und Herstellungskosten betreffen, gelten besondere zeitliche Verteilungsregelungen (siehe dazu nächsten Punkt). Für die zeitliche Zuordnung gilt das Zufluss-/Abflussprinzip. Demnach gelten Einnahmen in jenem Kalenderjahr als bezogen, in dem sie der bzw. dem Steuerpflichtigen zugeflos-

sen sind. Der Steuergesetzgeber hat aber auch hier einige Durchbrechungen dieses Zufluss-/Abflussprinzips vorgesehen, die wichtigste sei an dieser Stelle erwähnt: Wird die Miete Dezember mit Fälligkeit am 31.12. eines jeden Jahres „kurze Zeit nach dem Jahresbeginn", z. B. erst am 7. Jänner, auf Ihr Bankkonto überwiesen, gilt diese Mieteinnahme noch im alten Kalenderjahr als bezogen. Als kurze Zeit versteht die Finanzbehörde bis fünfzehn Tage.

Zeitliche Verteilung der Absetzung von Werbungskosten

Nicht alle Ausgaben für das Mietobjekt mindern den Gewinn in dem Zeitraum, in dem sie angefallen sind. In diesem Zusammenhang hat das Steuerrecht folgende Kategorien entwickelt:

- Herstellungsaufwand und
- Erhaltungsaufwand.

Der Erhaltungsaufwand wird wiederum in Instandsetzung- und Instandhaltungsaufwand unterteilt.

Herstellungsaufwand

Der Herstellungsaufwand ist grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes im Wege der Afa abzusetzen.

Herstellungsaufwendungen können bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auch beschleunigt auf 15 Jahre abgesetzt werden, wenn sie z. B.

- eine Wohnungszusammenlegung betreffen und das Mietrechtsgesetz anzuwenden ist, oder
- wenn die Aufwendungen nach dem Wohnhaussanierungsgesetz, Startwohnungsgesetz oder nach landesgesetzlichen Vorschriften gefördert werden.

Unter gewissen Umständen ist sogar eine Zehnjahresverteilung möglich.

Beispiele für Herstellungsaufwendungen:

- Neubau;
- Anbau, Aufstockung, Dachgeschossausbau;
- Umbauten, im Zuge derer Wesensart geändert wird, wie der Umbau einer Wohnung in Geschäftsräume oder in eine Kanzlei;
- Nachträgliche Einbauten, wie z. B. Zentralheizung, Aufzüge, Badezimmer oder Toiletten (Kategorieanhebung);
- Zusammenlegung von Wohnungen;
- Versetzung von Zwischenwänden;
- Einbau von Gebäudeteilen an anderen Stellen (z. B. Versetzung von Türen und Fenstern).

Instandsetzungsaufwand

Instandsetzungsaufwendungen - diese erhöhen den gesamten Nutzwert oder verlängern die Nutzungsdauer des Gebäudes - sind bei, im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vermieteten, Wohngebäuden und bei an Dritte zu Wohnzwecken vermieteten Betriebsgebäuden zwingend auf 15 Jahre abzusetzen. Bei anderen Gebäuden (z. B. Lagerhalle) können die Aufwendungen sofort abgesetzt werden.

Beispiele für Instandsetzungsaufwendungen

- Austausch von mehr als 25 % der gesamten Fenster und Türen
- Austausch von Dach und Dachstuhl;

- Austausch von Stiegen;
- Austausch von Zwischenwänden und Zwischendecken;
- Austausch von Unterböden (Estrich statt Holzboden usw.);
- Austausch von Heizanlagen sowie Feuerungseinrichtungen (z. B. Umstellung einer Zentralheizungsanlage von festen Brennstoffen auf Gas);
- Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen;
- Austausch von Sanitärinstallationen (auch mit Erneuerung der Bodenbeläge und Fliesen);
- Umfangreiche Erneuerung des Außenverputzes beispielsweise mit Erneuerung der Wärmedämmung
- Trockenlegung der Mauern usw.

Instandhaltungsaufwand

Dieser Aufwand betrifft die kleineren Reparaturen und Servicearbeiten, die die Nutzungsdauer oder den Nutzwert nicht wesentlich verlängern bzw. erhöhen. Er ist sofort im Jahre der Bezahlung absetzbar. Dazu gibt es wiederum eine Besonderheit zu beachten: Kehren diese nicht regelmäßig wieder, können sie auf Antrag auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden, bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Umsatzsteuer

Prinzipiell unterliegen Ihre Einnahmen als Vermieterin bzw. Vermieter auch der Umsatzsteuer. Sollten Ihre Umsätze jedoch unter € 35.000,00 (=Nettogrenze) jährlich liegen, so sind Sie als Kleinunternehmerin bzw. Kleinunternehmer von der Umsatzsteuer befreit (wenn Sie das Unternehmen im Inland betreiben). Sie können sich dafür z. B. von den Rechnungen für Reparaturen auch keine Vorsteuer abziehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf die Anwendung der Kleinunternehmerregelung zu verzichten. Damit werden Sie vorsteuerabzugsberechtigt.

Sind Sie eine umsatzsteuerpflichtige Unternehmerin bzw. ein umsatzsteuerpflichtiger Unternehmer (= kein Kleinunternehmer), so sind für Sie als Vermieter folgende Umsatzsteuersätze wichtig:

Vermietung von Geschäftsräumen

Die Vermietung und Verpachtung von Geschäftsräumen ist grundsätzlich unecht von der Umsatzsteuer befreit. Durch die unechte Befreiung besteht auch kein Recht auf einen Vorsteuerabzug. „Unecht befreit“ bedeutet, dass für alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung auch kein Recht auf einen Vorsteuerabzug besteht.

Solche Vermieterinnen und Vermieter haben allerdings die Möglichkeit zur Steuerpflicht zu optieren, wenn die Mieterin bzw. der Mieter das Grundstück nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (z. B. ist eine Option nicht möglich, wenn der Mieter ein Arzt ist, der die Räumlichkeiten für seine Arztpraxis nutzt, weil der Arzt nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist). Nahezu ausschließlich bedeutet in diesem Fall zu mindestens 95 %.

Für die Vermietung von Geschäftsräumen inkl. der anfallenden Betriebskosten gilt der Umsatzsteuersatz von 20 %, wenn auf die unechte Steuerbefreiung verzichtet wird (= Option).

Vermietung von Wohnräumen

Für die Vermietung von Wohnräumen (für Wohnzwecke) und dabei anfallende Betriebskosten (außer Heizkosten) gilt der Umsatzsteuersatz von 10 %. Heizkosten sind mit 20 % USt zu verrechnen.

Von der Vermietung zu Wohnzwecken ist die Beherbergung zu unterscheiden. Bei der Beherbergung werden auch zusätzlich bestimmte Dienstleistungen (z. B. Frühstück) erbracht.

Vermietung von Garagen

Für die Vermietung von Garagen und Abstellplätzen gilt der Umsatzsteuersatz von 20 %.

Von der vereinnahmten Umsatzsteuer kann die Vorsteuer aus Betriebskosten, Reparaturen oder Ähnlichem in Abzug gebracht werden.

Gebühren

Für einen unterschriebenen Mietvertrag ist beim zuständigen Finanzamt für Gebühren die Vertragsgebühr zu erklären und zu entrichten. Als Vermieterin bzw. Vermieter müssen Sie dazu das Formular Geb1 ausfüllen und beim Finanzamt abgeben. Die Gebühr ist auf diesem Formular selbst zu berechnen und an das Finanzamt zu überweisen.

Für Mietverträge über Wohnraum, die ab dem 11. November 2017 abgeschlossen wurden, ist keine Mietvertragsgebühr zu entrichten.

Stand: 1. Jänner 2024

Trotz sorgfältiger Datenzusammenstellung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Informationen übernehmen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen im Rahmen unserer Berufsberechtigung jederzeit gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Tipps und Infos für Vermieter

Vorwerbungskosten

Es können auch dann schon steuerlich abzugsfähige Werbungskosten vorliegen, wenn zum Zahlungszeitpunkt noch keine Einnahmen zufließen (Vorwerbungskosten). Die künftige Vermietung muss jedoch mit ziemlicher Sicherheit feststehen (z. B. mit der zukünftigen Mieterin bzw. dem zukünftigen Mieter ist bereits ein bindender Vertrag abgeschlossen worden = Vermietungsabsicht).

- Einen klassischen Fall der Vorwerbungskosten stellen Sanierungsaufwendungen dar. Sollten Sie ein bisher privat genutztes Gebäude zum Zwecke der Vermietung sanieren, sind diese Kosten bereits vor der Einnahmenerzielung abzugsfähig.

Nachwerbungskosten

Auch nach der Beendigung der Vermietung können nachträgliche Werbungskosten anfallen, die durch die vorherige Mieterin bzw. den vorherigen Mieter hervorgerufen wurden.
Diese Aufwendungen sind auch abzugsfähig, wenn keine Mieteinnahmen mehr erzielt werden.

- Beispiele der Nachwerbungskosten können sein: Nachzahlungen für die Zeit der Vermietung für Grundsteuer, Kanal- und Müllabfuhrgebühren, Beratungskosten oder Reparaturen.

Beginn der Abschreibung (AfA)

Beginn der Abschreibung

Wird ein Gebäude in Vermietungsabsicht angeschafft, kann die AfA bereits ab der Inbetriebnahme dem Anschaffungszeitpunkt geltend gemacht werden, auch wenn die tatsächliche Vermietung erst später erfolgt.

Abschreibungssatz bei Vermietung und Verpachtung

Ohne Nachweis einer kürzeren technischen Nutzungsdauer ist bei Vermietung durch einen Privaten (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) immer die gesetzliche festgelegte Nutzungsdauer von 67 Jahren bzw. ein AfA-Satz von 1,5 % maßgeblich, auch dann, wenn ein bereits in Nutzung stehendes Gebäude angeschafft wurde. Diese gesetzliche Nutzungsdauer kann nur bei Nachweis eines Gutachtens verkürzt werden.

Abschreibung auf Gebäude bei betrieblich genutzten Gebäuden (im Betriebsvermögen)

Bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) von Gebäuden im Betriebsvermögen gilt für unmittelbar betrieblich genutzte Gebäude ein einheitlicher Abschreibungssatz von bis zu 2,5 % der Anschaffungskosten. Bei Betriebsgebäuden, die zu Wohnzwecken vermietet werden, ist ein geringerer Abschreibungssatz von bis zu 1,5 % anzuwenden (wie im außerbetrieblichen Bereich). Wie bisher ist der Nachweis einer kürzeren Abschreibungsdauer möglich.

Beschleunigte AfA bei Anschaffung oder Herstellung von Gebäuden

Für Gebäude, die nach dem 30. Juni 2020 angeschafft oder hergestellt worden sind, kann eine beschleunigte AfA in Anspruch genommen werden. Im Jahr, in dem die Absetzung für Abnutzung erstmalig zu berücksichtigen ist, kann die AfA von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten nun höchstens das Dreifache des bisher gültigen Prozentsatzes, im darauffolgenden Jahr höchstens das Zweifache betragen. Ab dem zweitfolgenden Jahr erfolgt die Bemessung der AfA wie bisher. Die Halbjahresabschreibungsregelung ist nicht anzuwenden, sodass auch bei Anschaffung, Herstellung oder Einlage im zweiten Halbjahr der volle Jahres-AfA-Betrag aufwandswirksam ist.

Privatvermögen: Aufteilung Grundstück und Gebäude

Fallen die Einkünfte aus der Vermietung unter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wird die Abschreibung von den auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten (bzw. fiktiven Anschaffungskosten) berechnet. Daher muss von den gesamten Kosten der Wert ermittelt werden, der auf das Gebäude entfällt.

Ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses sind von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes grundsätzlich 40 % als Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Dies gilt nicht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen.

Davon abweichend gelten lt. Verordnung folgende Regelungen:

Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern

In diesen Gemeinden sind als Grundanteil 20 % des Werts auszuscheiden, wenn der durchschnittliche Quadratmeterpreis für das Bauland und für voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) **weniger** als € 400,00 beträgt.

Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern

In Gemeinden, in denen mindestens 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben, und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland und baureifes Land bei **mindestens** € 400,00 liegt, beträgt der Anteil von Grund- und Boden

- 30 %, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst oder
- 40 % wenn das Gebäude bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.
  (Hinweis: Laut Verordnung liegt eine eigene Geschäftseinheit jedenfalls pro angefangenen 400 m^2 Nutzfläche vor)

Gutachten statt pauschaler Aufteilung

Die neue Aufteilung muss nicht angewendet werden, wenn der Grundanteil nachgewiesen wird, wie z. B. durch ein Gutachten einer bzw. eines Sachverständigen. Das Gutachten unterliegt allerdings der freien Beweiswürdigung der Behörde.

Sie ist auch nicht anzuwenden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich (das heißt, der tatsächliche Grundanteil um mindestens 50 %) davon abweichen.

Gutachten können den Abschreibungssatz erhöhen

Ohne Nachweis einer kürzeren technischen Nutzungsdauer ist bei Vermietung durch einen Privaten immer die gesetzliche festgelegte Nutzungsdauer von 67 Jahren bzw. ein AfA-Satz von 1,5 % maßgeblich, auch dann, wenn ein bereits in Nutzung stehendes Gebäude angeschafft wurde. Diese gesetzliche Nutzungsdauer kann nur bei Nachweis eines Gutachtens verkürzt werden. Bei Gebäuden, die betrieblichen Zwecken dienen (z. B. vermietete Produktionshalle), ist eine kürzere technische Restnutzungsdauer (kürzer als 67 Jahre) sehr häufig.
In diesen Fällen ist die Erstellung eines Gutachtens empfehlenswert.

Abschreibung auf Gebäude bei betrieblich genutzten Gebäuden

Bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) von Gebäuden gilt für unmittelbar betrieblich genutzte Gebäude ein einheitlicher Abschreibungssatz von bis zu 2,5 % der Anschaffungskosten. Bei Betriebsgebäuden, die zu Wohnzwecken vermietet werden, ist ein geringerer Abschreibungssatz von bis zu 1,5 % anzuwenden (wie im außerbetrieblichen Bereich). Wie bisher ist der Nachweis einer kürzeren Abschreibungsdauer möglich.

Privatvermögen: Aufteilung Grundstück und Gebäude

Fallen die Einkünfte aus der Vermietung unter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wird die Abschreibung von den auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten (bzw. fiktiven Anschaffungskosten) berechnet. Daher muss von den gesamten Kosten der Wert ermittelt werden, der auf das Gebäude entfällt.

Ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses sind von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes grundsätzlich 40 % als Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Dies gilt nicht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen.

Davon abweichend gelten lt. Verordnung folgende Regelungen:

Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern

In diesen Gemeinden sind als Grundanteil 20 % des Werts auszuscheiden, wenn der durchschnittliche Quadratmeterpreis für das Bauland und für voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) **weniger** als € 400,00 beträgt.

Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern

In Gemeinden, in denen mindestens 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben, und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland und baureifes Land bei **mindestens** € 400,00 liegt, beträgt der Anteil von Grund- und Boden

- 30 %, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst oder
- 40 % wenn das Gebäude bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.
  (Hinweis: Laut Verordnung liegt eine eigene Geschäftseinheit jedenfalls pro angefangenen 400 m^2 Nutzfläche vor)

Gutachten statt pauschaler Aufteilung

Die neue Aufteilung muss nicht angewendet werden, wenn der Grundanteil nachgewiesen wird, wie z. B. durch ein Gutachten eines Sachverständigen. Das Gutachten unterliegt allerdings der freien Beweiswürdigung der Behörde.

Sie ist auch nicht anzuwenden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich (das heißt, der tatsächliche Grundanteil um mindestens 50 %) davon abweichen.

Abschreibung bei unentgeltlichem Erwerb

Bei Erwerb eines Gebäudes durch Erbschaft oder Schenkung ist die Absetzung für Abnutzung vom Rechtsvorgänger fortzusetzen. Es ist weder eine neue Bemessungsgrundlage noch ein neuer AfA-Satz zu ermitteln.

Dies ist auch anzuwenden, wenn das Gebäude oder die Wohnung nicht durchgehend vermietet wird, aber vom Rechtsvorgänger bereits einmal vermietet wurde. Bei der Ermittlung der noch verbleibenden Nut-

zungsdauer bleibt die Zeit der „Nichtvermietung“ unberücksichtigt. Nur wenn die Vermietung des Rechtsvorgängers mehr als zehn Jahre zurück liegt, können die fiktiven Anschaffungskosten für die Afa-Bemessung herangezogen werden.

Subventionen

Subventionen aus öffentlichen Mitteln sind nicht als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung anzusetzen, daher sind sie nicht steuerpflichtig. Die damit geförderten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten sind aber um diese Subvention zu kürzen, bevor sie als Werbungskosten abgezogen werden. Ein etwa übersteigender Subventionsbetrag ist allerdings steuerpflichtig.

Umsatzsteuer-Kleinunternehmer-regelung

Wenn Ihr Jahresumsatz den Betrag von € 35.000,00 nicht übersteigt, sind Sie mit Ihren Umsätzen von der Umsatzsteuer befreit, können allerdings auch keine Vorsteuer absetzen. Der Betrag von € 35.000,00 ist „netto" zu verstehen.

Option zur Umsatzsteuer-Normalbesteuerung

Fallen höhere Vorsteuerbeträge bei einer Kleinunternehmerin bzw. einem Kleinunternehmer (z. B. aus dem Erwerb einer Eigentumswohnung, aus Sanierungsaufwendungen oder aus Zubauten) an, kann eine „Option zur Steuerpflicht“ sinnvoll sein. Damit wird zwar der Vermietungsumsatz steuerpflichtig (10 % bei Wohnungsmieten), die Vorsteuern werden jedoch gleichzeitig abzugsfähig. Bei Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten müsste abermals zur USt (Steuersatz 20 %) optiert werden (sofern möglich). Jedoch Vorsicht: Kein Springen zwischen Steuerfreiheit und Normalversteuerung.

Der Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung bindet für mindestens fünf Jahre und kann nur am Beginn eines Jahres widerrufen werden. Auf notwendige Vorsteuerberichtigungen ist dabei zu achten.

Vermietung von Geschäftslokalen

Wird nicht zu Wohnzwecken vermietet, kann die Vermieterin bzw. der Vermieter zwischen „steuerfreiem Umsatz“ und „mit 20 % zu versteuerndem Umsatz“ und steuerpflichtigem Umsatz (mit 20 %) wählen (Option zur Steuerpflicht). Diese Option kann für jedes Bestandsverhältnis gesondert ausgeübt werden.

Die Möglichkeit der Option zur Steuerpflicht besteht grundsätzlich allerdings nur, wenn die Mieterin bzw. der Mieter das Grundstück nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (z. B. ist eine Option nicht möglich, wenn der Mieter ein Arzt ist, der die Räumlichkeiten für seine Arztpraxis nutzt, weil der Arzt nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist). Nahezu ausschließlich bedeutet in diesem Fall zu mindestens 95 %.

Verluste bei Vermietung

Treten bei Ihrer Vermietung vorübergehend Verluste auf, so können Sie diese Verluste im gleichen Jahr mit anderen positiven Einkünften (z. B. aus Ihrem Betrieb oder Ihrem Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit) verrechnen und sparen damit Einkommensteuer. Sollten Sie neben den Vermietungseinkünften keine positiven Einkünfte haben, so sind Ihre Verluste aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

verloren, da sie nicht in das Folgejahr vortragsfähig sind. Aber Achtung: Bei dauernden Verlusten prüft die Finanz, ob Sie mit Ihrer Vermietung überhaupt Einkünfte erzielen wollen oder, ob es sich um eine sogenannte „Liebhaberei“ handelt. Dies ist dann mit Rentabilitäts- bzw. Prognoserechnungen zu widerlegen. Werden Ihre negativen Einkünfte aus Vermietung als Liebhaberei eingestuft, so können Sie die angefallenen Verluste nicht mehr mit positiven Einkünften verrechnen.

Stand: 1. Jänner 2024

Trotz sorgfältiger Datenzusammenstellung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Informationen übernehmen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen im Rahmen unserer Berufsberechtigung jederzeit gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Mit diesem QR-Code gelangen Sie schnell und einfach auf diese Seite

Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.