

## **Liebhabelei bei Immobilienvermietung?**

Die Vermietung von Immobilien hat in der Vergangenheit öfters zu Meinungsverschiedenheiten mit der Finanzverwaltung betreffend die steuerliche Behandlung der Vermietungsgeschäfte geführt. Aus diesem Grunde sollen nachstehend zur Übersicht – und gegebenenfalls Planung – dem interessierten Vermieter einige Gesichtspunkte an die Hand gegeben werden:

### 1. Vermietung zur ortsüblichen Miete

Wird eine Immobilie langfristig vermietet und beträgt der Mietzins (Nettokaltmiete) mindestens 75% der am Ort üblichen Miete für vergleichbare Objekte, so geht die Finanzverwaltung grundsätzlich vom Vorliegen einer sogenannten Einkunftserzielungsabsicht aus, d.h. auch steuerliche Verluste werden anerkannt (und unter Umständen mit anderen, positiven Einkünften verrechnet), ohne dass das Entstehen dieser Verluste durch die Finanzverwaltung hinterfragt wird.

### 2. verbilligte Vermietung zu weniger als dem halben Preis

Wird eine Immobilie deutlich verbilligt vermietet, d.h. beträgt die vereinbarte Nettokaltmiete weniger als 50% der für vergleichbare Objekte am Ort üblichen Miete, ist steuerlich gesehen zwar weiterhin Einkunftserzielungsabsicht gegeben; allerdings sind die mit der Vermietung in Zusammenhang stehenden Werbungskosten nur zu dem Grad steuerlich berücksichtigungsfähig, in dem sich die tatsächliche Miete zur ortsüblichen Miete im Verhältnis darstellt.

Konkret zu beachten wäre in diesem Fall auch, dass bei einer verbilligten Vermietung an nahe Angehörige unter Umständen das Mietverhältnis als steuerlich nicht real wirksam angesehen wird.

### 3. Mietzins zwischen 50% und 75% des Ortsüblichen

Erfolgt die Vermietung eines Gebäudes zu einem Mietzins, der mindestens 50%, jedoch weniger als 75% der am betreffenden Ort für entsprechende Objekte vergleichbaren Miete beträgt, ist ebenfalls Einkunftserzielungsabsicht gegeben. Allerdings ist in diesen Fällen durch eine anzustellende Prognoserechnung über einen Zeitraum von 30 Jahren zu ermitteln, ob sich mit dieser verminderten Miethöhe im Prognosezeitraum ein Gesamtüberschuss ergibt. Bei dieser Prognoserechnung bleiben nichtsteuerbare Veräußerungsgewinne unberücksichtigt.

Wird durch diese Prognoserechnung ein Gesamtüberschuss ermittelt, sind die Werbungskosten, die durch die Vermietung dieser Immobilie bedingt sind, vollumfänglich abzugsfähig.

Kann für den 30-jährigen Prognosezeitraum kein Totalüberschuss dargestellt werden, ist – analog der vorstehend unter 2. genannten Verfahrensweise – lediglich ein anteiliger Werbungskostenabzug möglich.

### 4. Besonderheiten bei der Vermietung von Ferienwohnungen

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen besteht zumeist insbesondere aufgrund der perspektivisch nicht klar vorab definierbaren Vermietungszeiten das Problem einer möglicherweise nicht gegebenen Einkunftserzielungsabsicht im steuerlichen Sinne. Diesbezüglich ist eine Einkunftserzielungsabsicht jedoch konkret anzunehmen, sofern die in Rede stehende Ferienwohnung vom Eigentümer nicht – auch nicht anteilig in Zeiträumen, in denen die Wohnung nicht vermietet ist – genutzt wird. Dabei zählen Kurzaufenthalte zum Zwecke der Vermietung oder Beseitigung von Schäden nicht als Selbstnutzung durch den Vermieter. Diese Annahme ist unabhängig von der tatsächlichen Verwaltungsausübung, d.h., ob die Verwaltung fremdvergeben – bspw. durch eine Agentur oder das Fremdenverkehrsamt – oder den Vermieter selbst erfolgt.

Sofern eine anteilige Mitnutzung der Ferienwohnung durch den Eigentümer gegeben ist, ist für die Überprüfung der Frage, ob eine Einkunftserzielungsabsicht gegeben ist, zunächst eine Prognoserechnung – wie vorstehend unter 3. beschrieben – über einen Zeitraum von 30 Jahren zu erstellen.

Für den Fall, dass diese Prognoserechnung ergibt, dass Einkunftserzielungsabsicht gegeben ist, stellt sich weiterhin die Frage, in welchem Grad die Werbungskosten aufgrund der anteiligen Eigennutzung zu kürzen sind. Dabei ist in den Fällen, in denen die Vergabe der Ferienwohnung nicht in den Händen des Eigentümers liegt, sondern – unbeeinflusst durch den Eigentümer – durch eine Agentur selbständig erfolgt, so dass sie der Eigentümer nur in tatsächlichen Zeiten der Nichtvermietung nutzen kann, die Zeit der Eigennutzung in das Verhältnis der Fremdvermietung zu setzen. Erfolgt beispielsweise die Vermietung durch den Eigentümer selbst, so dass dieser eine Vermietung vor dem Hintergrund, dass es selbst zu nutzen beabsichtigt, nicht durchführt, sind die Werbungskosten mit dem Anteil berücksichtigungsfähig, in dem die vermietete Zeit zur Gesamtzeit steht; die Zeiten des Leerstands sind in diesen Fällen dem selbstnutzenden Eigentümer zuzurechnen.

## 5. Finanzierungszurechnung

Mittlerweile ist durch Änderung der Rechtsprechung die Möglichkeit gegeben, dass – auch bei einheitlichen Objekten – die Finanzierung konkret auf einen bestimmten Teil bezogen werden kann. Die wirkt sich beispielsweise in solchen Fällen aus, in denen Gebäude, die teilweise vermietet und teilweise selbstgenutzt sind, angeschafft werden sollen. In einem solchen Fall kann durch entsprechende Aufteilung der Anschaffungskosten auf den vermieteten und den selbstgenutzten Gebäudeteil, die sachgerecht vorzunehmen ist, im notariellen Kaufvertrag die Grundlage dafür geschaffen werden, dass das Eigenkapital zum Erwerb des eigengenutzten Gebäudeteils verwandt wird und die Finanzierung konkret zur Anschaffung des vermieteten Gebäudeteils aufgenommen wird. Diese Verfahrensweise hat im Gegensatz zur bisherigen Rechtsprechung den Vorteil, dass in solchen Fällen ein voller Werbungskostenabzug der konkret auf den vermieteten Gebäudeteil bezogenen Zinsaufwendungen möglich ist, während bisher eine entsprechend anteilige Aufteilung vorzunehmen war.