Liebhaberei

StB Dr. Christian Prodinger, office@christianprodinger.com

STEUERBERATER
DR. CHRISTIAN PRODINGER

SELBSTÄNDIGER STEUERBERATER IN WIEN

IMMOBILIENBESTEUERUNG
LEASING
UMGRÜNDUNGEN
RECHTSMITTEL

KOLLEGENBERATUNG

STB DR. CHRISTIAN PRODINGER
1090 WIEN, LIECHTENSTEINSTR. 20/12; TEL 01/319 80 68-0; OFFICE@CHRISTIANPRODINGER.COM
WWW.CHRISTIANPRODINGER.COM

Themen

- Themenübersicht
  - Ein Fall aus der Praxis
    - Einstufung nach der LVO
    - Maßnahmen gegen Liebhaberei
    - Anlaufzeitraum
    - Verfahrensrechtliche Überlegungen

Themen

- Themenübersicht
  - Immobilien und Liebhaberei
    - Verschiedene aktuelle Judikatur
    - Erstellung einer Prognoserechnung

Ein Beispiel aus der Praxis

- A erzielt Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit
- A eröffnet einen Handel mit bestimmten Produkten
  - Aufzucht und Handel von Bonsai
  - Handel mit Nebenprodukten

Ein Beispiel aus der Praxis

- Tätigkeit wird 2010 begonnen
- Zunächst reiner online-shop
- Einnahmen-/Ausgabenrechnung
- 2010 – 2012 Verluste
- ab Sommer 2013 Anmietung eines Geschäftslokals
- Anstellung eines (Teilzeit)Mitarbeiters 2013

Ein Beispiel aus der Praxis

- Beendigung des Dienstverhältnisses 2014 (Vertrauensbruch) und Neueinstellung, jedoch Schwierigkeiten beim Finden eines kompetenten Mitarbeiters
- Aufbau von Beziehung zu Großkunden
- 2014 wegen hoher Kostenbelastung Untervermietung des Geschäftslokals
  - allerdings keine Zahlung durch Mieter
  - Räumungsklage

Ein Beispiel aus der Praxis

- Wegen hoher Kosten und nicht zufriedenstellender Geschäftsentwicklung Beschluss der Einstellung 2015
  - Abverkauf des Lagers

Ein Beispiel aus der Praxis

- Umsätze und Ergebnisse 2010 – 2015

Jahr	Umsatz TEUR	Verlust TEUR
2010	3	12
2011	22	17
2012	28	23
2013	47	22
2014	92	63
2015	72	0

Ein Beispiel aus der Praxis

- Verfahrensrechtliche Situation
- Jahre 2010 – 2012 erklärungsgemäß veranlagt
- Außenprüfung in 2014 über 2010-2012
- Diskussion iBa Liebhaberei
- Diskussion Prognoserechnungen ab 2013
  - diese zeigten jedenfalls ab 2014 deutliche Verbesserung

Ein Beispiel aus der Praxis

- Darlegung in NS, dass nebenberuflich ausgeübte Tätigkeit typischerweise § 1 Abs 2 Z 2 LVO darstellt
- Liebhabereivermutung sei widerlegbar
- Bezug auf Besprechung, dass sich wegen abgeschlossenem Lageraufbau Ergebnis ins Positive ändern wird
- Abgaben können vorläufig festgesetzt werden

Ein Beispiel aus der Praxis

- Wiederaufnahme aus anderen Gründen erfolgt
- Neue Sachbescheide (mit unveränderten Einkünften aus Gewerbebetrieb wie bisher) endgültig erlassen

Ein Beispiel aus der Praxis

- 2017 Wiederaufnahme von 2010-2012
- Begründung:
  - Es sei festgestellt worden, dass § 1 Abs 2 LVO anwendbar ist
  - wäre Tätigkeit nach § 1 Abs 1 von Anfang an vorgelegen, wäre die Anerkennung der Verluste bei der BP kein Thema gewesen
  - NS wurde unwidersprochen unterschrieben

Ein Beispiel aus der Praxis

- Begründung:
  - Es wurde davon ausgegangen, dass 2013 und in Folgejahren ein GEWINN erwirtschaftet wird
  - Im Zuge der BP wurde auf die Richtigkeit der Unterlagen vertraut, im Nachhinein sei hervorgekommen, dass die Beweismittel UNRICHTIG waren
  - deswegen sei 2010-2012 wiederaufzunehmen

Ein Beispiel aus der Praxis

- Einstufung § 1 Abs 1 vs. § 1 Abs 2 LVO
  - § 1 Abs 1:
    - Tätigkeit in Gewinnerzielungsabsicht
    - und nicht unter Abs 2 fallend
    - Totalgewinnerzielungsabsicht muss objektiv nachgewiesen werden

Ein Beispiel aus der Praxis

- Einstufung § 1 Abs 1 vs. § 1 Abs 2 LVO
  - § 1 Abs 2:
    - Z 1: Bewirtschaftung von Wirtschaftsgütern, die sich nach der Verkehrsauffassung in besonderem Maß für eine Nutzung im Rahmen der Lebensführung eignen
      - zB Sport- und Freizeitausübung, Luxuswirtschaftsgüter
    - und typischerweise einer besonderen in der Lebensführung begründeten Neigung entsprechen

Ein Beispiel aus der Praxis

- Einstufung § 1 Abs 1 vs. § 1 Abs 2 LVO
  - § 1 Abs 2:
    - Z 2: aus Tätigkeiten, die typischerweise auf eine besondere in der Lebensführung begründeten Neigung zurückzuführen sind

Ein Beispiel aus der Praxis

- Subsumtion:
  - VwGH 30.07.2002, 96/14/0116
    - Herausgabe eines Sachbuchs über historischen Revolver
    - It VwGH rein hobbymäßige Beschäftigung mit der Materie
    - „nebenberufliche Ausübung“ erwähnt, keinesfalls aber Abgrenzungskriterium

Ein Beispiel aus der Praxis

– VwGH 26.04.2000, 96/14/0095

- § 1 Abs 2 Z 2 LVO stelle darauf ab, dass die Tätigkeit typischerweise auf eine besondere in der Lebensführung begründete Neigung zurückzuführen sei. Was grundsätzlich erwerbswirtschaftlich sei, kann keine Tätigkeit sein, die typischerweise auf eine besondere in der Lebensführung begründete Neigung zurückzuführen sei. Auf eine Betrachtung des konkreten Falles komme es bei Anwendung des § 1 Abs 2 Z 2 LVO nicht an.

Ein Beispiel aus der Praxis

– VwGH 03.07.2003, 2000/15/0017

- Entwicklung eines Handels mit Hochgeschwindigkeitsbooten
- Lt. FLD läge Luxuswirtschaftsgut vor
- Lt. VwGH Produktion durch Fremdfirmen
- Überprüfung durch Gutachten von Sachverständigen
- hoher Kapitaleinsatz
- daher durchaus erwerbswirtschaftliche Tätigkeit

Ein Beispiel aus der Praxis

– VwGH 26.01.1999, 98/14/0041
- An- und Verkauf von Uhren
- keine hobbymäßige Tätigkeit, da auf abstrakten Maßstab („typischerweise“) abzustellen sei
- daher Erzielung von Einkünften und nicht zur Vertiefung eines privaten Interesses

Ein Beispiel aus der Praxis

– BFG 01.06.2015, RV/4100009/2013
- Für den Fall eines Unternehmens mit dem Geschäftsbereich Erdbewegung kommt BFG zur Auffassung, dass auf einen abstrakten Maßstab abzustellen sei. Die entsprechende Tätigkeit sei daher nach § 1 Abs 1 LVO zu qualifizieren. Dies gelte, so das BFG ausdrücklich, auch dann, wenn die Tätigkeit nebenberuflich ausgeübt werde.
- siehe auch unten

Ein Beispiel aus der Praxis

- UFS 23.03.2005, RV/0443-G/02
  - Tätigkeit als Musiker und Komponist neben Hauptberuf hat nach Art der Ausübung übliche erwerbswirtschaftliche Ausprägung
    - Unterschied der Ausübung nach zu „historischem Revolver“
- Fazit: Aus Ausübung neben anderem Beruf alleine kann nicht auf § 1 Abs 2 LVO geschlossen werden

Ein Beispiel aus der Praxis

- Dies ergibt sich letztlich auch nach dem BMF (LRL 71 ff):
  - Betreiben von Sport
  - Essen und Trinken
  - Filmen und Fotografieren
  - Malen und andere kreative Tätigkeiten

Ein Beispiel aus der Praxis

- Konsequenzen:
- § 1 Abs 1:
  - Kriterienprüfung nach § 2 LVO
  - Anlaufzeitraum von 3 Jahren (§ 2 Abs 2 LVO)
- § 1 Abs 2:
  - Gesamtgewinn lässt sich in „absehbarem“ Zeitraum erwarten
  - andernfalls solange Liebhaberei, bis Bewirtschaftung geändert wird
  - kein Anlaufzeitraum

Ein Beispiel aus der Praxis

- Daher:
  - Handel mit Bonsai ist typisch erwerbswirtschaftlich
  - sohin kann nur § 1 Abs 1 vorliegen
  - Argument des FA:
    - Bei BP sei § 1 Abs 2 angenommen worden
    - Niederschrift sei unwidersprochen unterfertigt worden
    - vorläufige Veranlagung lt. NS möglich

Ein Beispiel aus der Praxis

- Daher:
  - es ist daher Anlaufzeitraum von 3 Jahren gegeben, sodass die Verluste 2010-2012 jedenfalls anzuerkennen sind

Ein Beispiel aus der Praxis

- Gegenargument:
  - Ein Anlaufzeitraum darf nicht angenommen werden, wenn nach den Umständen des Einzelfalls damit zu rechnen ist, dass die Betätigung vor dem Erzielen eines Gesamt-gewinnes beendet wird.
    - § 2 Abs 2 letzter Satz LVO

Ein Beispiel aus der Praxis

– Dies bedeutet, dass die Art der Tätigkeit, eben je nach der Ausübung im Einzelfall, dermaßen aussichtslos ist, dass in einer Betrachtung ex ante, also zu Betätigungsbeginn, erkennbar gewesen sein muss, dass ein Gesamtgewinn nicht erzielt werden kann (so ausdrücklich auch *Rauscher/Grübler*, Steuerliche Liebhaberei², S 205, Rz 334).

Ein Beispiel aus der Praxis

– Die hiezu ergangene Judikatur beschäftigt sich fast ausschließlich mit Privatgeschäftsvermittlern (Schneeballsystem), Warenpräsentatoren und Vermittlern von Finanzdienst-leistungen
  - (*Rauscher/Grübler*, aaO, S 205, Fußnote 426 und 427).

Ein Beispiel aus der Praxis

– VwGH 22.02.2000, 96/14/0038
- Privatgeschäftsvermittler
  - Beweiswürdigung der Behörde wurde gehalten, weil nämlich zum einen eine straffe Regelung der Preisgestaltung durch die Vertriebsgesellschaft vorliegt, Preisnachlässe zu Lasten des Vertreters gingen und insbesondere die vom Beschwerdeführer erzielten Umsätze schon geringer seien als allein die Reiseaufwendungen, von anderen Aufwendungen abgesehen.
- Daher von allem Anfang an keine Chance auf Erzielung eines Gesamtgewinnes

Ein Beispiel aus der Praxis

– VwGH 02.03.2006, 2006/15/0018
- Für eine Privatgeschäftsvermittlung bei derselben Gesellschaft (wie Vorerkenntnis) wurde die Tätigkeit insofern anerkannt, als hier die Verluste reduziert werden konnten, die Provisions-einnahmen beträchtlich gestiegen waren etc.
- Somit war hier nicht gegeben, dass der Vermittlerin von vornherein die Absicht gefehlt habe, Gewinne zu erzielen.

Ein Beispiel aus der Praxis

– BFG 01.06.2015, RV/4100009/2013

- Erdarbeiter
- wegen der geringen zeitlichen Einsatzmöglichkeiten auf Grund der Unmöglichkeit der Ausübung der Tätigkeit während der Wintermonate
- wegen witterungsbedingter Einschränkungen der Ausübungsmöglichkeit
- wegen der Fremdfinanzierung der Anschaffungskosten für die Betriebsmittel

Ein Beispiel aus der Praxis

– BFG 01.06.2015, RV/4100009/2013

- wegen der Tatsache, dass keine konkreten von ihm angebotenen Leistungen und dafür erzielten Preise angegeben wurden,
- war von allem Anfang an kein marktgerechtes Verhalten gesetzt worden.
- Außerdem wurden keine strukturverbessernden Maßnahmen gesetzt

Ein Beispiel aus der Praxis

- Daher ergibt sich, dass die Ausnahme vom Anlaufzeitraum nur in speziellen Fällen ausnahmeweise anwendbar sein kann
- es muss also von allem Anfang an klar sein, dass die Betätigung nicht zu einem Gesamt-gewinn führen kann
- der Zweck des Anlaufzeitraumes zeigt ja, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass es in der Initialphase öfters zu Verlusten kommt

Ein Beispiel aus der Praxis

- Somit
  - ist aber im gegebenen Fall jedenfalls ein Anlaufzeitraum anzunehmen
  - Es gibt keine Argumente, dass ein Handel mit Bonsai, auch durch einen online-shop, nicht ertragsgeeignet sein könnte.
- Die Jahre 2010-2012 sind daher anzuerkennen

Ein Beispiel aus der Praxis

– Für die Folgejahre 2013 – 2015 ist die Kriterienprüfung nach § 2 Abs 1 LVO entscheidend
  - 1. Ausmaß und Entwicklung der Verluste,
  - 2. Verhältnis der Verluste zu den Gewinnen oder Überschüssen,
  - 3. Ursachen, auf Grund deren im Gegensatz zu vergleichbaren Betrieben, Tätigkeiten oder Rechtsverhältnissen kein Gewinn oder Überschuss erzielt wird,

Ein Beispiel aus der Praxis

- 4. marktgerechtes Verhalten im Hinblick auf angebotene Leistungen,
- 5. marktgerechtes Verhalten im Hinblick auf die Preisgestaltung,
- 6. Art und Ausmaß der Bemühungen zur Verbesserung der Ertragslage durch strukturverbessernde Maßnahmen (zB Rationalisierungsmaßnahmen)

Ein Beispiel aus der Praxis

– Im Ergebnis ist daher eine Wirtschaftlichkeitsanalyse vorzunehmen, aus der der Schluss zu ziehen ist, ob das Verhalten des sich Betätigenden insbesondere unter Berücksichtigung der Erfahrung vergangener Jahre im Veranlagungszeitraum wirtschaftlich sinnvoll war
  - (vgl hiezu *Rauscher/Grübler*, aaO, S 209 Tz 342 f mwH).

Ein Beispiel aus der Praxis

– Daher keine „Abarbeitung“ aller einzelnen Kriterien
– Beurteilung des jeweiligen Jahres iSd Gewinnstrebens anhand von objektiven Kriterien
– Daher auch keine vorhergehende Beobachtung über mehrere Jahre
  - Dies wäre nur bei § 1 Abs 2 LVO gegeben

Ein Beispiel aus der Praxis

– Beispiel Verlustentwicklung:
  - Verluste erreichen oder übersteigen Umsatz
  - Gleich bleibende oder steigende Verluste trotz sinkender Umsätze
  - Fixkosten höher als Einnahmen

– Kein alleiniges Stützen auf dieses Kriterium

Ein Beispiel aus der Praxis

– Beispiel marktgerechtes Verhalten:
  - Abstellen auf Vergleichsbetriebe
  - Äußere Umstände (Infrastruktur, Lage)
  - Innere Umstände (Organisation, Marketing, unrationelle Produktion, Personalüberstand)

Ein Beispiel aus der Praxis

- Strukturverbessernde Maßnahmen
  - Art und Ausmaß der Bemühungen zur Verbesserung der Ertragslage durch struktur-verbessernde Maßnahmen
    - Maßnahmen müssen zur Verbesserung geeignet sein
    - zB nicht Aufstellen eines Videoautomaten, wenn Ausstattung und Essen des Lokals schlecht sind

Ein Beispiel aus der Praxis

- Daher:
  - wohl auch für 2013 bis 2015 keine Liebhaberei gegeben
  - Einstellung der Tätigkeit selbst spricht nicht für Liebhaberei
  - Im Gegenteil ist die Einstellung ab einem gewissen Zeitraum geboten
    - VwGH 28.2.2002, 96/15/0219 u.v.a.
    - Vgl *Rauscher/Grübler*, 232 FN 474 und 475.

Ein Beispiel aus der Praxis

- Verfahrensrechtliche Überlegungen:
- Nochmals wiederholend der Verlauf 2017:

Ein Beispiel aus der Praxis

- 2017 Wiederaufnahme von 2010-2012
- Begründung:
  - Es sei festgestellt worden, dass § 1 Abs 2 LVO anwendbar ist
  - wäre Tätigkeit nach § 1 Abs 1 von Anfang an vorgelegen, wäre die Anerkennung der Verluste bei der BP kein Thema gewesen
  - NS wurde unwidersprochen unterschrieben

Ein Beispiel aus der Praxis

- Begründung:
  - Es wurde davon ausgegangen, dass 2013 und in Folgejahren ein GEWINN erwirtschaftet wird
  - Im Zuge der BP wurde auf die Richtigkeit der Unterlagen vertraut, im Nachhinein sei hervorgekommen, dass die Beweismittel UNRICHTIG waren
  - deswegen sei 2010-2012 wiederaufzunehmen

Ein Beispiel aus der Praxis

- Wiederaufnahme
  - neu hervorgekommene Tatsachen oder Beweismittel
    - andere Tatbestände hier nicht entscheidend

Ein Beispiel aus der Praxis

– VwGH 27.02.1985, 83/13/0056; 17.12.2001, 95/14/0010
  - rechtliche Beurteilung als Liebhaberei stellt keine zur Wiederaufnahme des Verfahrens berech-tigende Tatsache dar

Ein Beispiel aus der Praxis

– UFS 03.08.2006, RV/0278-G/06
  - bei Liebhabereibetrachtung muss das Finanzamt zur Begründung der Wiederaufnahme jene neu hervorgekommenen Umstände aufzeigen, die erkennen lassen, dass diese Betätigung im jeweiligen Veranlagungszeitraum aus damaliger Sicht nicht mit voller Gewinnerzielungsabsicht geführt wurde

Ein Beispiel aus der Praxis

– UFS 03.08.2006, RV/0278-G/06

- bei Liebhabereibetrachtung muss das Finanzamt zur Begründung der Wiederaufnahme jene neu hervorgekommenen Umstände aufzeigen, die erkennen lassen, dass diese Betätigung im jeweiligen Veranlagungszeitraum aus damaliger Sicht nicht mit voller Gewinnerzielungsabsicht geführt wurde

Ein Beispiel aus der Praxis

– UFS 03.08.2006, RV/0278-G/06

- Auftreten von Verlusten sei keine neu hervorgekommene Tatsache
- Verluste alleine könnten nicht das Fehlen der Gesamtgewinnerzielungsabsicht begründen
- und somit auch nicht zur Wiederaufnahme berechtigen

Ein Beispiel aus der Praxis

– UFS 22.11.2012, RV/2969-W/12

- andere rechtliche Beurteilungen können keinen Wiederaufnahmegrund darstellen
- Wiederaufnahmegründe können nur bereits im Zeitpunkt der Erlassung der später aufgehobenen Bescheide existente Tatsachen oder Beweismittel sein
- die der Abgabenbehörde eben erst später bekannt werden

Ein Beispiel aus der Praxis

– UFS 22.01.2013, RV/3447-W/12

- Das Finanzamt hatte unter anderem die Auffassung vertreten, dass bestimmte Werbungskosten und Einnahmen und der Werbungskostenüberschuss des Jahres 2008 Wiederaufnahmegründe betreffend die Jahre 2006 und 2007 darstellten.

Ein Beispiel aus der Praxis

– UFS 22.01.2013, RV/3447-W/12

- Der UFS weist darauf hin, dass es sich dabei um Tatsachen handle, die erst im Jahr 2008 entstanden sind und daher für eine Veranlagung der Jahre 2006 und 2007 nicht „neu hervorgekommen“ sind

Ein Beispiel aus der Praxis

– UFS 22.01.2013, RV/3447-W/12

- Für ein Veranlagungsverfahren eines bestimmten Jahres können nur jene Tatsachen „neu hervorkommen“, die in dem bestimmten Jahr zwar bereits vorhanden, dem Finanzamt jedoch nicht bekannt waren.

Ein Beispiel aus der Praxis

- Daher
  - Die Ergebnisentwicklung der Jahre 2013 und Folgejahre kann keine Tatsache sein, die in den Jahren 2010-2012 schon vorhanden war
  - Die Ergebnisse und die dazu führenden Ereignisse sind erst ab 2013 entstanden
  - Somit kann schon deshalb kein Wiederaufnahmegrund 2010-2012 gegeben sein

Ein Beispiel aus der Praxis

- Da ja 2010-2012 bereits einmal (aus anderen Gründen) wiederaufgenommen worden sind, kann es daher auch nicht aus anderen Gründen zu einer erneuten Wieder-aufnahme kommen.
- beiläufig waren die damaligen Wiederaufnahmegründe wegen Geringfügigkeit wohl nicht schlagend
- sohin war Wiederaufnahme unzulässig

Ein Beispiel aus der Praxis

- FA hat daher der Beschwerde mit BVE stattgegeben und die Wiederaufnahme-bescheide aufgehoben
- daher waren auch die neuen Sachbescheide aufzuheben
- allenfalls wäre andere Beurteilung gewesen, wenn Bescheide vorläufig erlassen worden wären
  - eigener Fragenkomplex

Ein Beispiel aus der Praxis

- Fazit:
  - In der Sache selbst (Liebhaberei) hat es viele gute Argumente gegeben
  - Allerdings konnte das Verfahren schon einen Schritt vorher (im Verfahrensrecht) gewonnen werden

Liebhaberei und Immobilien

- Vorprüfung
  - Entfaltung einer Einkunftsquelle
- Entfaltung einer Tätigkeit
  - jahrelanger Leerstand
  - Erwerb ohne konkrete Absicht
- Verträge mit nahen Angehörigen
  - Fremd(un)üblichkeit

Liebhaberei und Immobilien

- Vermietung an unterhaltsberechtigte Personen, wenn Mietzins im Wesentlichen aus dem Unterhalt bezahlt wird
  - EStR 2000 Rz 4702a
- Fremdunübliche Mietverhältnisse zwischen nahen Angehörigen
  - EStR 2000 Rz 1206 ff, Rz 6520 f
- Nutzung eines Gebäude(teils) durch Miteigentümer bei bloßer Gebrauchsregelung
  - EStR 2000 Rz 6530 ff

Liebhaberei und Immobilien

- Bewohnen eines Gebäudes ausschließlich von Miteigentümern oder diesen nahe stehenden Personen
  - EStR 2000 Rz 6533
- Vermietung der gemeinsamen Ehewohnung an einen der Ehegatten
  - VwGH 23.11.1992, 91/15/0066; 26.7.2017, Ra 2016/13/0025; EStR 2000 Rz 6523

Liebhaberei und Immobilien

- BFG 25.7.2017, RV/2100321/2012
  - Vermietung zwischen Vater und Sohn
  - „Mietverhältnis“ von BFG als nicht fremdüblich eingestuft
  - Daher keine grundsätzliche Prüfung der Liebhabereifrage
  - BFG erwähnt „ der Vollständigkeit halber“, dass auch Liebhaberei vorgelegen wäre

Liebhaberei und Immobilien

- Langjährige Vorbereitungshandlungen, die keine ernsthafte Absicht zur Aufnahme der behaupteten Tätigkeit dokumentieren
  - zB VwGH 18.3.1997, 96/14/0045, betreffend 20-jährige Renovierung eines Schlosses zur angeblichen Errichtung eines Hotelbetriebes

Liebhaberei und Immobilien

- Umsatzsteuer
  - Betätigungen iSd § 1 Abs 1 LVO können gemäß § 6 LVO nicht Liebhaberei sein
  - Für § 1 Abs 2 LVO mittlerweile jedoch ausjudiziert
  - Auch wenn Liebhaberei nach § 1 Abs 2 LVO vorliegt, soll nur (nach dem VwGH) eine Steuerbefreiung gegeben sein
    - Daher zählt Liebhaberei aber zu Umsätzen iSd Kleinunternehmerregelung (USt-Wartungserlass)
    - Belege müssen daher aufbewahrt werden

Liebhaberei und Immobilien

- Vorläufige Bescheiderlassung
  - idR nur bei Betätigungen iSd § 1 Abs 2 LVO zulässig
  - Daher im Falle von § 1 Abs 1 LVO zu bekämpfen

Liebhaberei und Immobilien

- Vorzeitige Beendigung der Tätigkeit
  - Beendigung vor Erreichung eines Total-gewinnes führt nicht automatisch zur Liebhaberei

Liebhaberei und Immobilien

– VwGH 21.11.2007, 2003/13/0032

- Der Zeitraum von ca. 20 Jahren kommt nur zur Anwendung, wenn der Plan des Steuerpflichtigen dahin geht, die Vermietung zumindest bis zum Erreichen eines gesamtpositiven Ergebnisses fortzusetzen. Enthält der Plan hingegen das Vermieten auf einen begrenzten Zeitraum, so muss das positive Ergebnis innerhalb dieses Zeitraumes erzielbar sein. Es muss der Ertragsfähigkeit einer Vermietungsbetätigung nicht entgegen stehen, wenn die Liegenschaft vor der tatsächlichen Erzielung eines gesamtpositiven Ergebnisses übertragen wird. Dies gilt entsprechend für den Fall der Einstellung einer Vermietung. Die Behörde kann allerdings in der Regel keine Kenntnis davon haben, ob der Steuerpflichtige geplant hat, die Vermietung unbegrenzt (bzw. zumindest bis zum Erzielen eines gesamtpositiven Ergebnisses) fortzusetzen, oder ob er die Vermietung für einen zeitlich begrenzten Zeitraum geplant hat.

Liebhaberei und Immobilien

- Daher wird es, wenn der Steuerpflichtige die Vermietung tatsächlich einstellt, an ihm gelegen sein, den Nachweis dafür zu erbringen, dass die Vermietung nicht von vornherein auf einen begrenzten Zeitraum geplant gewesen ist, sondern sich die Beendigung erst nachträglich, <u>insbesondere durch den Eintritt konkreter Unwägbarkeiten</u>, ergeben hat (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 27. April 2000, 99/15/0012, vom 23. November 2000, 95/15/0177, vom 3. Juli 2003, 99/15/0017, vom 14. Dezember 2005, 2002/13/0001, und vom 11. November 2008, 2006/13/0199).
- Erging zu Eigentumswohnung, also § 1 Abs 1 L-VO

Liebhaberei und Immobilien

– VwGH 27.6.2017, Ra 2017/13/0029
- A vermietet Zinshaus
- Daher § 1 Abs 1 LVO
- Die Einkunftsquelleneignung war unstrittig
- Das Objekt wurde nach 6 Jahren, vor Erreichung eines Totalgewinnes, veräußert
  - Begründung: Angst von Einführung Erbschaftssteuer

Liebhaberei und Immobilien

– FA: Es liegt keine Unwägbarkeit vor

– BFG: 20.12.2017, RV/7100923/2012
- Ursprünglicher Plan zur Einkunftserzielung war gegeben
- Spätere Aufgabe schadet daher nicht

– VwGH:
- „insbesondere“ heißt nicht „nur“
- Daher kann auch spätere Willensänderung zur Aufgabe oder Einstellung führen
- Liebhaberei daher nicht gegeben

Liebhaberei und Immobilien

- Prognoserechnung
  - Totalgewinn über die sich ergebende Zeit
  - Richtige Darstellung aller Parameter
    - Anmerkung: Umstellung von AfA (1/15 etc) durchführen

Liebhaberei und Immobilien

- Einnahmen sinnvoll ermitteln
- Index nach dzt. VPI, nicht überhöhen
- Ausgaben daher auch indizieren
- Korrekte Darstellung der AfA
- Daher Grundanteil auf Basis der neuen Gesetzeslage darstellen
- Zinsaufwand auf Basis der Verträge
  - Fixer, variabler Zinssatz

Liebhaberei und Immobilien

– Erhaltungsaufwendungen berücksichtigen
- Wohnhaus neu 0,5 % der Herstellungskosten
- Wohnhaus alt 0,5 – 1,5 %
- Geschäftshäuser 0,5 – 1,5 %
- Bürogebäude 0,5 – 1,5 %
- Gewerbliche Projekte 0,5 – 2,0 %
- BFG 25.7.2017, RV/2100321/2012
  - Langjähriger Durchschnitt für ältere Gebäude 0,5-1,5 %
- Keine Berücksichtigung in den ersten Jahren?

Liebhaberei und Immobilien

– Verwaltungskosten
- 3,0 – 8,0 % des Rohertrages
- Kann bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmietern auf 1,0 -- 2,0 % des Rohertrages sinken
- Daher Kosten ansetzen, genaue Höhe ermitteln

– Leerstandskosten
- Mietwohnobjekte 3,0 – 5,0 % des Rohertrages
- Büros und Praxen 4,0 – 8,0 %
- Gewerbeobjekte 5,0 – 10 %

VIEL ERFOLG !

STEUERBERATER
DR. CHRISTIAN PRODINGER

SELBSTÄNDIGER STEUERBERATER IN WIEN

IMMOBILIENBESTEUERUNG
LEASING
UMGRÜNDUNGEN
RECHTSMITTEL

KOLLEGENBERATUNG

STB DR. CHRISTIAN PRODINGER
1090 WIEN, LIECHTENSTEINSTR. 20/12; TEL 01/319 80 68-0; OFFICE@CHRISTIANPRODINGER.COM
WWW.CHRISTIANPRODINGER.COM