

## **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 dem zukünftigen Mieter ist bereits ein bindender Vertrag abgeschlossen worden = Vermietungsabsicht).

- Ein klassischer 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 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)**

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

## **Gutachten können den Abschreibungssatz senken**

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 bei unentgeltlichem Erwerb**

Bei Erwerb eines Gebäudes durch Erbschaft oder Schenkung kann zwischen der Basis „Einheitswert des Grundstücks“ und der Basis „fiktive Anschaffungskosten“ gewählt werden. Die Berechnung vom Einheitswert ist einfach, bringt aber im Normalfall einen geringeren AfA-Betrag. Da die fiktiven Anschaffungskosten eines Gebäudes meist höher sind als der Einheitswert, machen sich die Kosten eines Gutachtens mit der laufend höheren AfA bezahlt. Die Ermittlung von den fiktiven Anschaffungskosten eines Gebäudes kann nur auf Grundlage einer Liegenschaftsbewertung, also eines Gutachtens erfolgen.

## **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.

- Förderungen können sich aus dem Wohnhaussanierungsgesetz, dem Startwohnungsgesetz oder aus diversen Landesgesetzen über die Förderung der Wohnhaussanierung ergeben.

## **Spekulationsfrist**

Liegt zwischen der Anschaffung und Verkauf einer (nicht im Betriebsvermögen befindlichen) Liegenschaft ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren, ist der Veräußerungsgewinn nicht steuerpflichtig. Wurde ein Mietgebäude geerbt oder wurde es im Schenkungswege erworben, ist die Besitzzeit vom Vorgänger zu seiner eigenen Besitzzeit hinzuzurechnen. Die Frist von zehn Jahren verlängert sich auf 15 Jahren, wenn begünstigte Herstellungskosten auf zehn bzw. 15 Jahren verteilt abgesetzt wurden. Weiters ist die Hauptwohnsitz- bzw. Herstellerbefreiung zu prüfen.

## **Umsatzsteuer-Kleinunternehmerregelung**

Wenn Ihr Jahresumsatz den Betrag von € 30.000,00 nicht übersteigt, sind Sie mit Ihren Umsätzen von der Umsatzsteuer befreit, können allerdings auch keine Vorsteuer absetzen. Der Betrag von € 30.000,00 ist „netto“ zu verstehen.

## **Option zur Umsatzsteuer-Normalbesteuerung**

Fallen höhere Vorsteuerbeträge bei einem Kleinunternehmer an (z. B. aus dem Erwerb einer Eigentumswohnung, aus Sanierungsaufwendungen oder aus Zubauten) ist eine „Option zur Steuerpflicht“ zu empfehlen. 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. Jedoch Vorsicht: Kein Springen zwischen Steuerfreiheit und Normalversteuerung. Der Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung bindet für mindestens 5 Jahre und kann nur am Beginn eines Jahres widerrufen werden. Auf jeden Fall muss 10 Jahre lang „normal versteuert“ werden, sonst müssen die Vorsteuerbeträge wieder (anteilig) zurückbezahlt werden!

## **Vermietung von Geschäftsräumen**

Wird nicht zu Wohnzwecken vermietet, kann 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. Für den Vermieter ist immer die Versteuerung mit 20 % zu empfehlen, wenn der Mieter ebenfalls zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, da in diesem Fall der Vorsteuerabzug erhalten bleibt und die Umsatzsteuer zu keinem Kostenfaktor wird. Für den Mieter ist die Steuerfreiheit der Miete dann von Bedeutung, wenn er nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist (z. B. Arztpraxis). Aber Achtung: Sollten Sie in den Vorjahren die Räumlichkeiten der Arztpraxis renoviert haben und dafür Vorsteuerbeträge in Abzug gebracht haben, so ist ein Teil dieser Vorsteuer an das Finanzamt zurückzuerstatten.

## **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 so genannte „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.

Trotz sorgfältiger Datenzusammenstellung können wir keine Gewähr für die vollständige Richtigkeit der dargestellten Informationen übernehmen. Sollten Sie spezielle Fragen zu einem der Themen haben, stehen wir Ihnen jederzeit gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.