



Kritische Zahlungen bei Vermietung[©]

Die Ermittlung der **Einkünfte aus Vermietung** und Verpachtung erfolgt durch Gegenüberstellung der Einnahmen und der Werbungskosten. Sofern die Vermietungsabsicht nachgewiesen werden kann, können Ausgaben auch **vor Einnahmenerzielung** abgesetzt werden. Auch ein allfälliger **Vorsteuerabzug** ist ua in der Errichtungsphase zulässig, insofern die Wahrscheinlichkeit einer steuerpflichtigen Vermietung höher als eine unecht steuerbefreite Veräußerung ist. Hierbei ist die Fristigkeit der **Finanzierung** ein starkes Indiz für eine steuerpflichtige Vermietung eines Gebäudes.

Wenn jedoch die Vermietung zuletzt unterbleibt, die Vorsteuer berichtigt, sowie das Gebäude veräußert wird, kann die Herstellerbefreiung des § 30 Abs 2 Z 2 EStG nicht in Anspruch genommen werden (Rz 6647 EStR).

Einige Anmerkungen zur nachstehenden Übersicht:

- **Voraus-Ausgaben**

Dabei ist der Zeitpunkt der Zahlung bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung von wesentlicher Bedeutung. **Werbungskosten** können auch dann vorliegen, wenn zum Zeitpunkt der Bezahlung noch keine Einnahmen zufließen (zB Sanierungskosten zwecks Vermietung). Voraussetzung für die Absetzung ist jedoch, dass eine ernsthafte **Absicht zur späteren Einnahmenerzielung** vorliegt (zB aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über eine Absichtserklärung hinausgehender Umstände). Ist die **Vermietung nur eine der Möglichkeiten**, ein Objekt zu nutzen, können Vorwerbungskosten **nicht abgezogen** werden. Um steuerlich Werbungskosten absetzen zu können, müssen daher **Aktivitäten** gesetzt werden, aus denen hervorgeht, dass der Vermieter tatsächlich beabsichtigt, eine Vermietung eines Mietgegenstandes vorzunehmen (zB Inserate, Werbetafeln, udgl)

- **Nachträgliche Ausgaben**

Nach Beendigung einer Vermietung können Werbungskosten dann abgezogen werden, wenn sie in einem ursächlichen Zusammenhang mit **früheren Mieteinnahmen** und **nicht** etwa mit dem **Verkauf** eines Mietobjektes stehen (zB nachträgliche Betriebskosten, nachträgliche Zinsen für die Zeit der Vermietung, usw).

- **Während der Vermietung**

Zahlungen in die **Instandhaltungsrücklage** gem § 31 WEG (Reparaturfonds) sind noch nicht als Werbungskosten ansetzbar. Diese liegen erst dann vor, wenn die **Erhaltungsmaßnahmen** getätigt werden. Dies kann bei Übertragung der Immobilie allenfalls auch erst beim **Rechtsnachfolger** (zB Käufer) des Wohnungseigentumsobjektes der Fall sein! Die Konsequenzen für die Berechnung der **ImmoEST** sind dabei zu beachten: Der Käufer übernimmt das anteilige Fonds-Guthaben, welches den Kaufpreis reduziert, der Verkäufer verliert dieses, daher Kaufpreisminderung, unabhängig, ob es sich um Altvermögen iSd § 30 Abs 4 EStG oder um Neuvermögen handelt!

➔ **Übersicht nachstehend**



ZAHLUNGEN DES VERMIETERS¹⁾

	Werbungskosten
	V + V
◆ Mittelherkunft	
- aus Hausüberschüssen	ja ²⁾
- aus Darlehensmitteln mit Tilgung	ja ²⁾
- aus Darlehensmitteln ohne Tilgung	nein ³⁾
- aus Vorlagen des Hausverwalters	nein ²⁾⁴⁾
◆ vor Vermietung	
- Schuldzinsen für die Anschaffung	ja ⁵⁾
- öffentliche Abgaben vom Grundbesitz bis zur Fertigstellung des Gebäudes	ja ⁵⁾
- Absetzung für Abnutzung ab Fertigstellung bis Vermietung	ja ⁵⁾
- vergebliche Aufwendungen	ja ⁶⁾
◆ nach Vermietung¹²⁾	
- noch nicht abgesetzte Instandhaltungs-Zehntelbeträge	nein ⁸⁾
- Instandhaltung Zahlung nach Übergabe	ja ¹¹⁾
- Zinsen für Fremdmittel	nein ¹⁰⁾
- Teilabsetzbeträge für Instandsetzung oder Herstellung	nein ⁹⁾
- Abbruchkosten , wenn Vermietungsabsicht erwiesen	ja ¹³⁾
- Betriebskosten und Beiträge zur Reparaturrücklage	nein ¹⁴⁾
◆ während der Vermietung	
- Freimachungskosten	ja ⁷⁾
- Beiträge zum Reparaturfonds (§ 31 WEG)	Nein ¹⁵⁾

- ¹⁾ Vorsteuerabzug ist unabhängig von der ertragssteuerrechtlich wirksamen Zahlung gegeben, wenn
- Hauseigentümer = Unternehmer iSd UStG (Regelbesteuerungsantrag bei Kleinunternehmern gem § 6 Abs 3 UStG)
 - kein Vorsteuerauschluss für nicht zu Wohnzwecken genutzte Objekte (Wahl des Normalsteuersatzes gem § 6 Abs 2 UStG)
 - Lieferungen und Leistungen erbracht wurde
 - Faktura an Hauseigentümer mit USt-Ausweis
 - positive Einkunftsquelle bei „kleiner Vermietung“ iSd § 1 Abs 2 LVO
- ²⁾ VwGH 10.5.1995, 92/13/0210, 0211
- ³⁾ VwGH 18.1.1994, 93/14/0164
- ⁴⁾ VwGH 16.2.1994, 90/13/0071
- ⁵⁾ Soweit klarer Zusammenhang mit Vermietung nachweisbar (Rz 4035 EStR) = Frage der Beweiswürdigung (VwGH 28.6.2012, 2010/15/0016).
- ⁶⁾ - VwGH 11.6.1974, 50/74 : Honorarzahungen an Architekten und Anwalts honorare zur Errichtung eines Vermietungsobjektes, wenn wegen Änderung der Förderungsbestimmungen Errichtung unterbleibt (Rz 4037 EStR)
- VwGH 20.9.2001, 96/15/0231: verlorener Bauaufwand mit Vorsteuerabzug, wenn Absicht zur Einkunftserzielung nachweisbar
 - VwGH 19.10.2022, Ro 2020/15/0017: Ausschluss der Herstellerbefreiung bei nachgewiesener Vermietungsabsicht.
- ⁷⁾ Nur im Wege der AfA und soweit nicht zur besseren Veräußerung und Abbruch geleistet (BFG 19.4.2021, RV/6100211/2013).
- ⁸⁾ Bei Aufgabe der Vermietung, auch bei Übertragung des Gebäudes (Rz 6484 EStR).
- ⁹⁾ Wenn Gebäude entgeltlich oder unentgeltlich übertragen wird (Rz 6484 EStR), Zehntel für Instandsetzung bleiben jedoch erhalten, wenn Aufgabe der Vermietung oder Einlage ins Betriebsvermögen (Rz 6487 EStR).
- ¹⁰⁾ Rz 4036 EStR, aber Zinsen aus ehemaligen Betriebsschulden, wenn sie im Zusammenhang mit dem Gebäude stehen sind bei V+V abzugsfähig (VwGH v 15.6.2005, 2001/13/0174), anders BFH 20.6.2012, IXR 67/1, wenn Schulden durch Veräußerungserlös nicht getilgt werden können (sh Artikel Maschner/Renner in SWK 33/2012, 1407ff)
- ¹¹⁾ VwGH 3.11.2005, 2002/15/0070
- ¹²⁾ Auch wenn Leerstehung, soweit Vermietungsabsicht besteht, ausgenommen bei Privatnutzung oder objektiv erkennbarer Beendigung (Rz 6402a).
- ¹³⁾ VwGH 24.7.2007, 2006/14/0034 bzw VwGH 25.11.2010, 2009/15/0126, wenn ernsthafte Absicht zur Vermietung aufgrund bindender Vereinbarungen oder sonstiger, über eine Absichtserklärung hinausgehender Umstände als klar erwiesen angesehen werden kann
- ¹⁴⁾ UFS 1.4.2010, RV/0606-I/08
- ¹⁵⁾ VwGH 2.5.2022, Ro 2021/13/0014: Werbungskosten erst bei Zahlungen aus dem Reparaturfonds