

Informationen zum Steuerrecht

05.04.2024: Änderung der Liebhabereiverordnung im Zusammenhang mit dem Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive“

Das Bundesministerium für Finanzen hat die Liebhabereiverordnung im Rahmen des Konjunkturpaketes „Wohnraum und Bauoffensive“ geändert: es wurde der „absehbare Zeitraum“ verlängert. Lesen Sie mehr...

Verlängerung des „absehbaren Zeitraums“

Aufgrund überproportional gestiegener Grundstückspreise, Bau- und Planungskosten sowie Fremdfinanzierungskosten haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse für Vermieter verändert. Die in der Liebhabereiverordnung festgesetzten Zeiträume, nach denen ein Gesamtgewinn oder Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen ist, um vom Vorliegen von Einkünften auszugehen, erfassen die konjunkturellen Rahmenbedingungen nicht mehr angemessen. Das bedeutet, dass in einigen Fällen Vermietungen nicht als Einkunftsquelle anerkannt werden, weil in einem absehbaren Zeitraum (z.B. 20 Jahre bei der „kleinen Vermietung“) keine Gesamtüberschüsse erzielt werden. Durch die Kostensteigerungen wird eine Änderung des „absehbaren Zeitraums“ erforderlich.

So sind diese „absehbaren Zeiträume“ sowohl bei der entgeltlichen Gebäudeüberlassung („große Vermietung“) als auch bei der Vermietung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten („kleine Vermietung“) um jeweils fünf Jahre verlängert worden.

Neuer Zeitraum bei der „großen Vermietung“

Im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden („große Vermietung“) gilt als absehbarer Zeitraum nun ein Zeitraum von 30 (bislang 25) Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 33 (bislang 28) Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben). Dies ist auf entgeltliche Gebäudeüberlassungen anzuwenden, bei denen der absehbare Zeitraum nach dem 31. Dezember 2023 beginnt.

Neuer Zeitraum bei der „kleinen Vermietung“

Bei der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten („kleine Vermietung“) gilt als absehbarer Zeitraum ein Zeitraum von 25 (bislang 20) Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 28 (bislang 23) Jahren ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben). Dies ist auf Betätigungen anzuwenden, bei denen der absehbare Zeitraum nach dem 31. Dezember 2023 beginnt.

Quelle bzw. weiterführende Informationen finden Sie unter:

Obige Ausführungen stellen allgemeine Informationen zum Thema des jeweiligen Newsletters dar (Ausführungen ohne Gewähr) und können deshalb ein persönliches Beratungsgespräch keinesfalls ersetzen. Zögern Sie deswegen nicht uns bei Fragen oder Unklarheiten zu kontaktieren! Ihr Team der Steuerberatung Illmer und Partner – Die kompetente Beratung in Landeck.

Stand: 05.04.2024