



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, April 2017

LIEBHABEREI UND VORSTEUERABZUG[©]

Ein Steuerpflichtiger erwarb eine **Eigentumswohnung**, finanziert über ein gefördertes **Darlehen des Landes** und ein **Bankdarlehen**, verzichtete auf die Kleinunternehmerregelung und beanspruchte den **Vorsteuerabzug aus dem Wohnungserwerb**.

Im Zuge des Vorhalteverfahrens wurden insgesamt vier **Prognoserechnungen** erstellt, wobei die vierte Rechnung ein kumuliertes zwanzigjähriges Ergebnis mit einem **Überschuss** von € 89,04 ergab. In den Prognoserechnungen werden vorgesehene **Sondertilgungen** als künftige Einnahmen angesetzt. Das **Finanzamt** ermittelte einen voraussichtlichen **Gesamtverlust** und setzte die Vorsteuern mit € 0,00 fest. Dagegen richtete sich die Beschwerde.

Das BFG entschied mit Erkenntnis vom 8.2.2017 RV/1100417/2015, dass die angeführten **Sonderrückzahlungen nicht berücksichtigt** werden können, da diesbezüglich keine **verbindlichen Vereinbarungen** vorlagen. Auch bei einer Anerkennung dieser Sonderzahlungen würden **keine Einnahmen**, sondern nur **Verringerungen von Zinsbelastungen** gegeben sein. Eine dauerhaft verlustträchtige Vermietung einer Eigentumswohnung, auch wenn es sich um eine unternehmerische Tätigkeit handelt, unterliegt als steuerfreie Grundstücksvermietung nicht der Umsatzsteuer und vermittelt **kein Recht auf Vorsteuerabzug**.

Der VwGH urteilte bereits in seinem Erkenntnis vom 23.11.2016, 2014/15/0048, dass die **verlustträchtige Vermietung** von objektiv privat nutzbarem Wohnraum umsatzsteuerlich als Liebhaberei im Sinne des § 1 Abs 2 LVO zu sehen ist, dass daher diese Vermietungsumsätze nach richtlinienkonformer Interpretation steuerbefreit mit **Vorsteuerausschluss** sind.