



## Was versteht man unter „Liebhaberei“?

Die so genannte „Liebhaberei“ liegt vor, wenn aus einer Tätigkeit mittel- bis langfristig Verluste zu erwarten sind. Steuerlich liegt in diesem Fall eine unbeachtliche Einkunftsquelle vor, somit ist auch ein Verlustausgleich (Saldierung negativer Einkünfte mit positiven Einkünften innerhalb eines Veranlagungszeitraumes) ausgeschlossen. Zufallsgewinne sind aber auch nicht zu versteuern.

Ob nun mit der Betätigung eine Einkunftsquelle vorliegt, wird aufgrund der Liebhabereiverordnung festgestellt. Dabei wird die Tätigkeit wie folgt kategorisiert: in „normale“ und „verdächtige“ Tätigkeiten, „kleine“ und „große“ Vermietung.

### „Normale“ Tätigkeiten

Dazu zählen gewerbliche und andere „unverdächtige“ Betätigungen, die **typischerweise Einkunftsquellen** sind (z. B. Warenhandelsbetrieb, Bäckerei, Hotel).

**Weitere Prüfungsschritte:** Die Verluste der ersten drei Jahre ab der tatsächlichen Eröffnung eines solchen Betriebes bzw. fünf Jahre ab der ersten Ausgabe sind auf jeden Fall anzuerkennen (so genannter Anlaufzeitraum). Werden weiterhin Verluste geschrieben, wird anhand bestimmter **Kriterien** das Vorliegen einer Einkunftsquelle geprüft. Dabei sind etwa das Ausmaß und die Entwicklung der Verluste (Steigen oder Fallen; Verhältnis zwischen Umsatz und Verlust) zu betrachten.

### „Verdächtige“ Tätigkeiten

Dazu zählen Betätigungen, bei denen **Luxuswirtschaftsgüter** oder andere in einem besonderen Maß auch für die **Nutzung im Rahmen der Lebensführung geeignete Wirtschaftsgüter** bewirtschaftet werden (z. B. Pferdehaltung, Rennpferdhaltung, „Freizeitlandwirtschaft“, Handel oder entgeltliche Ausstellung von Kunstwerken oder Antiquitäten in kleinerem Umfang, Vermieten von Yachten oder Privatflugzeugen). Ferner zählen zu den verdächtigen Tätigkeiten solche, die sonst typischerweise einer **privaten Neigung** entsprechen (z. B. Reiseschriftsteller, Sportamateure).

**Weitere Prüfungsschritte:** Bei diesen Tätigkeiten wird das Vorliegen von **Liebhaberei** bei Auftreten von Verlusten **grundsätzlich** angenommen. Diese Annahme kann mittels **Ertragsprognoserechnung** entkräftet werden, dass trotz Auftretens zeitweiliger Verluste innerhalb eines absehbaren Zeitraums tatsächlich ein Gesamtgewinn oder -überschuss zu erwarten ist.

### „Kleine“ Vermietung

Darunter versteht man die Vermietung einzelner Eigentumswohnungen oder Eigenheime.

**Weitere Prüfungsschritte:** Bei Auftreten von Verlusten ist eine Langzeitprognose zu erstellen. Mittels **Ertragsprognoserechnung** ist pro Wohnung bzw. Haus für einen Zeitraum von **20 Jahren** – gerechnet ab dem Beginn der Vermietung – darzulegen, dass ein Gesamtüberschuss erzielt wird. Fallen vor der Vermietung Aufwendungen an, so verlängert sich dieser Zeitraum auf bis zu **23 Jahre**. Kann eine positive Rechnung nicht vorgelegt werden, liegt Liebhaberei ab dem ersten Tag der Vermietung vor. Während der Phase der Ungewissheit, ob nun Liebhaberei vorliegt oder nicht, wird ein vorläufiger Bescheid erlassen.



### **„Große“ Vermietung**

Diese liegt bei Vermietung eines Zinshauses vor.

**Weitere Prüfungsschritte:** Auch in diesem Fall ist bei Anfall von Verlusten eine **Ertragsprognoserechnung** pro Zinshaus zu erstellen. Der Zeitraum erstreckt sich jedoch auf **25 Jahre**, gerechnet ab dem Beginn der Vermietung. Ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Errichtung, Sanierung) kann er bis zu **28 Jahre** betragen. Für bereits vor dem Stichtag 14.11.1997 laufende Vermietungen wird ein Zeitraum von 35 Jahren akzeptiert.