



## Betriebliche Gebäudenutzung

durch Miteigentümer, insbesondere Ehepartner

**Wird ein Gebäude ganz oder teilweise von einem Miteigentümer betrieblich genutzt, bestehen steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Konstruktion ist geeignet zum Progressionsausgleich zwischen Ehegatten in der Einkommensbesteuerung.**

Welche steuerlichen Folgen eintreten, hängt davon ab, ob der Miteigentümer das Gebäude aufgrund eines **Mietvertrages** oder einer **bloßen Gebrauchsregelung betrieblich** (Nutzung für private Wohnzwecke ist anders zu beurteilen – siehe unten) benutzt.

### Nutzung mit Mietvertrag

Wurde zwischen der Hausgemeinschaft und dem Miteigentümer, der das Gebäude teilweise betrieblich genutzt hat, ein Mietvertrag abgeschlossen, so liegt im Ausmaß der auf den betrieblich genutzten Teil angewendeten Miteigentumsquote Betriebsvermögen vor. Auf diesen Teil ist die Abschreibung vorzunehmen. Auf jenen Teil, der nicht von der Miteigentumsquote erfasst ist, können die darauf entfallenden Mietzahlungen als **Betriebsausgabe** abgesetzt werden. Bei den restlichen Miteigentümern (z. B. Ehepartner) sind diese aliquoten Mietzahlungen als Einnahmen bei den **Einkünften aus Vermietung und Verpachtung** zu erfassen.

*Bsp.: Ein Hälfteeigentümer hat 45 % des Gebäudes zur betrieblichen Nutzung gemietet. Das Gebäude ist zu 22,5 % in seinem Betriebsvermögen. Die Mietzahlungen sind nur zur Hälfte als Betriebsausgabe abzugsfähig (und nur zur Hälfte als Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bei den restlichen Miteigentümern zu erfassen).*

### Nutzung ohne Mietvertrag (Gebrauchsüberlassung)

Wurde zwischen den Miteigentümern keine Mietvereinbarung über eine Entgeltszahlung geschlossen, so ist der betrieblich genutzte Gebäudeteil insoweit Betriebsvermögen, als er in der Miteigentumsquote Deckung findet. Es kommt zu keinem Einkommenssplitting.

*Bsp.: Ein Hälfteeigentümer nutzt 40 % des Gebäudes betrieblich, ein Mietvertrag mit der Hausgemeinschaft besteht nicht. Das Gebäude ist zu 40 % Betriebsvermögen (40 % Abschreibung). Bei einer betrieblichen Nutzung von 60 % wären 50 % des Gebäudes Betriebsvermögen (50 % Abschreibung).*

### Vermietung zu privaten Wohnzwecken

Die Vermietung der gemeinsamen Ehwohnung zu privaten Wohnzwecken an den Ehepartner ist in sämtlichen Varianten (z. B. Hauseigentümer ist der Ehegatte, der Hauptmieter die Ehegattin; Hauseigentümer ist die Hausgemeinschaft gebildet aus Ehepaar, Hauptmieter) steuerlich nicht anzuerkennen.