

LIEBHABEREIRICHTLINIE-WARTUNGSERLASS 2025



Mit dem Wartungserlass 2025 wurden die Liebhabereirichtlinien (LRL) an das Konjunkturpaket „Wohnraum und Bauoffensive angepasst.

Liebhaberei wird angenommen, wenn eine Tätigkeit mittel- bis langfristig keinen Gewinn erwarten lässt. Derartige Tätigkeiten sind steuerlich unbeachtlich. Das heißt einerseits, dass Verluste aus einer solchen Tätigkeit nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden dürfen. Sollte andererseits doch ein Gewinn aus der Liebhaberei erzielt werden, ist dieser nicht steuerpflichtig. Die Liebhabereiverordnung unterscheidet zwischen **Betätigungen mit Annahme einer Einkunftsquelle** (zB ein Gastronomiebetrieb mit einer längeren Verlustphase, der sich aber trotzdem marktgerecht verhält und versucht, wieder einen Gewinn zu erzielen) und **Betätigungen mit widerlegbarer Annahme von Liebhaberei** (zB Vermietung eines Sportflugzeuges).

Sonderfall Vermietung

Einen Sonderfall in der Liebhaberei nimmt die Vermietung ein. Bei der Vermietung von Miethäusern (Zinshaus) sind Einkünfte anzunehmen, wenn innerhalb eines gewissen Zeitraums ein Gesamtgewinn erwirtschaftet wird. Dies gilt auch für das Vermieten von einzelnen Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. Die jeweils relevanten Zeiträume wurden in der Liebhabereiverordnung verlängert, weshalb diesbezüglich auch die LRL aktualisiert wurden.

Bei der entgeltlichen Überlassung von **Miethäusern (große Vermietung, Zinshaus)** gilt als absehbarer Zeitraum nun ein Zeitraum von **30 Jahren** ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, **höchstens 33 Jahren** ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen. Bei der Bewirtschaftung von **Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken** mit qualifizierten Nutzungsrechten (**kleine Vermietung**) gelten nun als absehbarer Zeitraum **25 Jahre** ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, **höchstens 28 Jahren** ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen. Dieser verlängerte Zeitraum ist auf **Tätigkeiten** anzuwenden, bei denen der absehbare Zeitraum **nach dem 31.12.2023 beginnt**. Das Ausmaß des absehbaren Zeitraums berechnet sich stichtagsbezogen.

Beispiel

Im Rahmen eines Sanierungs- und Vermietungsmodells fallen am 11.02.2024 erstmals Aufwendungen an, wobei die Vermietung erst am 01.11.2025 beginnt. In diesem Fall erfasst der absehbare Zeitraum den Zeitraum 11.02.2024 bis 01.11.2055 (30 Jahre ab Beginn der Vermietung + etwas mehr als 20 Monate für die vor der Vermietung liegende Phase).

Prognoserechnung über Mieteinnahmen und Aufwendungen

Für den absehbaren Zeitraum ist eine **Prognoserechnung** aufzustellen, die alle Jahre des absehbaren Zeitraums umfasst. In der Prognose sind die **voraussichtlichen Mieteinnahmen und Aufwendungen** anzusetzen. Ergibt die Prognoserechnung **keinen Gesamtüberschuss**, ist ertragsteuerlich von Beginn an **Liebhaberei anzunehmen**. Werden die Prognosewerte später in der Realität unterschritten, weil etwa unvorhersehbare Ereignisse eingetreten sind, auf die der Vermieter marktkonform reagiert, liegt auch dann keine Liebhaberei vor.



Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).
Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1