

Länger Ungewissheit bei Liebhaberei

Der Zeitraum zur Nachversteuerung von Verlusten wurde auf 15 Jahre ausgeweitet.

Vorläufige Bescheide sind für Besitzer von Vorsorgewohnungen ein Graus. Wenn Sie selbst stolzer Besitzer einer solchen Wohnung sind, können Sie das bestimmt nachvollziehen. Denn mit der Erstellung eines vorläufigen Bescheides hält sich die Finanz alle Möglichkeiten offen und kann die Steuern nach Belieben für die Vergangenheit festsetzen. Derzeit können so die Verluste der letzten 10 Jahre nachversteuert werden – heuer wurde dieser Zeitraum auf 15 Jahre ausgeweitet.

Zu Beginn einer Vermietungstätigkeit kann nie mit 100-prozentiger Sicherheit gesagt werden, ob sich die Immobilie einmal rentieren wird und das Haus oder die Wohnung mehr einbringt, als investiert werden musste. Genau das fordert aber der

Fiskus: Um steuerliche Verluste der Anfangsjahre abschreiben zu können, muss innerhalb von zwanzig Jahren ein Gesamtüberschuss erwirtschaftet werden.

Natürlich können weder Sie noch der Finanzbeamte in die Zukunft sehen. Sie können jedoch – und müssen das auch – mit Hilfe einer Prognoserechnung darstellen, dass sich Ihr Besitz aller Voraussicht nach rechnet und ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist. Gibt sich das Finanzamt mit dieser Darstellung zufrieden, dann werden Ihre Anfangsverluste aus dieser Einkunftsart – d.h. Vermietung und Verpachtung – „veranlagt“ und von Ihren anderen Einkünften in Abzug gebracht.

In einigen Fällen lösen jedoch Prognoserechnungen Skepsis beim Finanzamt aus. Der Grund dafür kann einerseits in exorbitant hoch prognos-

tizierten Mieten, auffällig niedrigen Fremdkapitalzinsen, die in der Prognoserechnung angesetzt wurden, oder anderen „Ungereimtheiten“ liegen. Ist sich der Finanzbeamte nicht sicher, erlässt er in solchen Fällen in der Regel einen vorläufigen Bescheid. Natürlich muss die Finanzverwaltung dabei auch gewisse Spielregeln beachten. So darf sie nicht einfach einen vorläufigen Bescheid erstellen, weil sie sich derzeit Ermittlungen ersparen und in absehbarer Zeit eine Betriebsprüfung ansetzen will.

Ungewissheit prüfen

Ein vorläufiger Bescheid darf nur dann erlassen werden, wenn bestimmte Punkte ungewiss und in der Zukunft liegende Sachverhalte entscheidungsrelevant sind; das Finanzamt hat diese Umstände genau



Foto: MEDplan

*Von Mag. Susanne Glawatsch
MEDplan*

zu begründen. Fällt die Ungewissheit weg, dann ist das Finanzamt verpflichtet, den vorläufigen Bescheid durch einen endgültigen zu ersetzen. In der Praxis kommt es mitunter vor, dass vorläufige Bescheide erlassen werden, ohne dass das Merkmal der Ungewissheit vorliegt. Wenn Sie also einen vorläufigen Bescheid erhalten, sollten Sie prüfen, worin genau die Ungewiss-

heit besteht und ob Ihr Fall nicht endgültig veranlagt werden müsste.

Bislang musste ein endgültiger Bescheid spätestens zehn Jahre ab Entstehung der Einkommensteuerschuld erlassen werden. Heuer wurde diese Frist auf 15 Jahre verlängert. Stellt der Finanzbeamte nun nach 15 Jahren fest, dass kein Gesamtgewinn erwirtschaftet wurde und die Vermietung somit als Liebhaberei anzusehen ist, müssen alle Verluste der vergangenen 15 Jahre nachversteuert werden. Kleiner Trost in diesem Fall: Ist in diesem Zeitraum auch ein Gewinn angefallen, so muss dieser konsequenterweise nicht versteuert werden. ■

*Mag. Susanne Glawatsch ist Prokuristin der Steuer- und Unternehmensberatungskanzlei MEDplan.
susanne.glawatsch@medplan.at*