Viele Ärztinnen und Ärzte setzen auf sichere Wertanlagen wie Immobilien.

Mögliche Einnahmeausfälle

Vermietung in Zeiten von Corona

Ärztinnen und Ärzte können Verluste, die durch die Anschaffung einer Immobilie zu privaten Vermietungszwecken kurzfristig entstehen, steuerlich geltend machen. Denn aus steuerlicher Sicht führen diese Verluste dazu, dass sie die Gesamtsteuerbelastung reduzieren, weil sie etwa mit Gewinnen aus der Ordination gegenverrechnet werden können. Dies ändert sich auch nicht, wenn Corona-bedingte Mietausfälle zu permanenten Verlusten führen.

Von Iris Kraft-Kinz

Viele Ärztinnen und Ärzte setzen auf sichere Wertanlagen wie Immobilien. Da weiß man, was man hat. Nach der Ausbildung kann bestimmt ein Kind die Wohnung verwenden. Auch ganz ohne Kinder machen Vorsorgewohnungen Sinn, weil sie im Alter Passiveinkünfte einbringen, die in Zeiten ohne Verdienst sehr willkommen sind.

Minus in der Kassa

Noch einen Vorteil bringen solche Vermietungsobjekte: Startet man mit der Vermietung, so fallen in der Regel in dieser Zeit Verluste an. Man muss schließlich die Immobilie erst einmal anschaffen und kräftig zahlen – in erster Linie an die Person oder Institution, die die Immobile veräußert, und dann auch noch an Notar oder Notarin, Rechtsanwalt oder Rechtsanwältin, die Bank und den Staat mit diversen Gebühren. Damit hat es sich dann möglicherweise auch noch nicht – die Wohnung muss instandgesetzt und eingerichtet werden. Alles Ausgabepositionen, die dazu führen, dass einmal ein großes Minus in der Kassa entsteht. Diese Verluste sind jetzt insofern verkraftbar, als ja ein Vermögenswert entstanden ist, der – wie die vergangenen Jahrzehnte gezeigt haben – an Wert zunehmen wird, oder zumindest – wenn man hier pessimistischer in die Zukunft blickt – immer genutzt werden kann. Aus steuerlicher Sicht führen diese Verluste dazu, dass sie die Gesamtsteuerbelastung reduzieren, wenn sie etwa mit Gewinnen aus der Ordination gegenverrechnet werden können.

Verluste bringen Ersparnis

Doch Achtung: Wenn Sie mit der Vermietung einer Immobilie nur Verluste machen, dann können Sie diese Verluste nicht zeitlich unbegrenzt mit Ihren steuerlichen Gewinnen gegenrechnen. Das Finanzamt muss natürlich irgendwann einmal einen Gewinn sehen – sonst würden das ja alle Steuerpflichtigen machen und so Steuern sparen.

Tätigkeiten ohne Gewinn

Konkret unterstellt das Finanzamt bei Tätigkeiten, die mittel- bis langfristig keinen positiven Gesamterfolg erwarten lassen, „Liebhaberei". Im Ergebnis bedeutet das: Die Verluste sind steuerlich unbeachtlich – und das gilt leider auch für Verluste, die in der Vergangenheit schon verrechnet wurden und zu einer Steuerersparnis geführt haben. Will heißen: Es können theoretisch einige Steuerveranlagungen wieder „aufgemacht" werden.

Iris Kraft-Kinz

> Konkret unterstellt das Finanzamt bei Tätigkeiten, die mittel- bis langfristig keinen positiven Gesamterfolg erwarten lassen, „Liebhaberei".

Ausnahmefall Unwägbarkeit

Nun kam es infolge der Corona-Pandemie teilweise zu teils massiven Mietausfällen. Im Steuerrecht gelten solche unvorhersehbaren Ereignisse als „Unwägbarkeiten". Als Unwägbarkeiten gelten beispielsweise:

- Naturkatastrophen,
- unvorhersehbare Investitionen,
- Arbeitsunfähigkeit,
- Zahlungsunfähigkeit einer Mieterin/eines Mieters und
- die COVID-19-Pandemie.

Ausbleiben des Gesamterfolgs

Treten durch solche Unwägbarkeiten Einnahmeausfälle auf, die permanente Verluste nach sich ziehen (im Steuerrecht heißt das „ein Ausbleiben eines Gesamterfolgs bewirken"), so führt dies nicht zu einer „Liebhaberei"-Beurteilung, wenn davor eine Gewinnerzielungsabsicht darstellbar war. Die bis dato angefallenen steuerlichen Verluste bleiben daher weiterhin anerkannt. □

Iris Kraft-Kinz ist geschäftsführende Gesellschafterin der MEDplan in Wien 12.

FOTO: GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO/STOCK_PHOTOGRAPHER