

KLIENTEN – INFO

Nr. 09/2025 – September 2025

Freibeträge in der Grunderwerbsteuer bei Betriebsübergaben

Befinden sich inländische Grundstücke im Betriebsvermögen, können bei (teil)unentgeltlicher Übergabe an einen Nachfolger Freibeträge zustehen, die die Abgabenlast reduzieren.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme eines Grunderwerbsteuer (GrEST)-Freibetrages bei Betriebsübergaben ist, dass es sich um **unentgeltliche bzw. teilentgeltliche Rechtsvorgänge** handelt. Als unentgeltlich gilt ein Erwerb, wenn der Wert der Gegenleistung nicht mehr als 30% beträgt, als teilentgeltlich, wenn der Wert der Gegenleistung nicht mehr als 70% beträgt.

Weiters ist erforderlich, dass das betroffene **Grundstück zum Betriebsvermögen** eines Betriebs oder Teilbetriebs gehört. Im Fall von Mitunternehmerschaften, wie etwa einer Personengesellschaft, kann die Begünstigung auch für Grundstücke im Sonderbetriebsvermögen des Gesellschafters (also für Grundstücke im zivilrechtlichen Eigentum des Gesellschafters, die der Mitunternehmerschaft zur betrieblichen Nutzung überlassen werden) beansprucht werden, wenn der übergebende Gesellschafter diese Grundstücke gemeinsam mit seinen Mitunternehmeranteilen übergibt und im Zeitpunkt des Entstehens der Steuerschuld zumindest zu 25% am Vermögen der Mitunternehmerschaft beteiligt ist.

Voraussetzungen für Begünstigung

Für die Inanspruchnahme der Begünstigung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die erwerbende Person ist eine natürliche Person
- Die übergebende Person kann wegen Todes, ihres Alters (Vollendung des 55. Lebensjahres) oder Erwerbsunfähigkeit (körperliche, psychische, kognitive Funktionseinschränkung) ihren Betrieb nicht mehr fortführen

- Die übergebende Person muss mindestens 25 % des Betriebes (Unternehmen, Mitunternehmeranteile) übertragen (entsprechend aliquoter Freibetrag)
- Die Begünstigung ist auch auf Übertragungen außerhalb des Familienverbands anwendbar.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann im Bereich der Einkünfte aus Gewerbebetrieb oder selbständiger Tätigkeit ein **GrEST-Freibetrag in der Höhe von € 900.000 (aliquot)** in Anspruch genommen werden. Der Betriebsfreibetrag darf nur vom unentgeltlichen Teil abgezogen werden.

Es ist jedoch zu beachten, dass der Erwerber – bei sonstiger Nacherhebung der GrEST ohne Berücksichtigung des Freibetrags – das begünstigte Vermögen (oder wesentliche Grundlagen davon) **innerhalb einer Behaltefrist von fünf Jahren** nicht entgeltlich oder unentgeltlich übertragen bzw. betriebsfremden Zwecken zuführen oder den (Teil)Betrieb aufgeben darf.

Betriebsübergaben in der Land- und Forstwirtschaft

Dient das zu übertragende Vermögen der Erzielung von Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft, beträgt die Höhe des Freibetrages bei unentgeltlichen Erwerbsvorgängen und bei Erfüllung der obigen Voraussetzungen € 365.000. Der Anwendungsbereich des Freibetrags ist bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken allerdings auf Übergaben an Personen im Familienverband (Angehörige) eingeschränkt. Dadurch ergibt sich im Vergleich zum Betriebsfreibetrag im Bereich Gewerbebetrieb/Selbständige Tätigkeit ein engerer Anwendungsbereich für die Begünstigung.

Übermittlung von Jahresabschlüssen beim Firmenbuch

Durch eine Änderung der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr kommt es zu Anpassungen der Formvorschriften für die Einreichung der Abschlüsse.

Die Einreichung der Jahresabschlüsse erfolgt bereits seit Juli 2022 in strukturierter elektronischer Form als XML-Datei, bislang im Wege von FinanzOnline. Mit der Verordnungsnovelle, die am 1.3.2025 in Kraft getreten ist, kommt es zu folgenden Änderungen:

FinanzOnline wird ab 1.1.2026 als Übermittlungsweg abgeschafft. Ab dann stehen folgende Einreichwege zur Verfügung:

1. für Kleinstkapitalgesellschaften und kleine Kapitalgesellschaften: Formular auf justizonline.gv.at zur direkten, händischen Eingabe
2. XML-Datei über eine ERV-Übermittlungsstelle oder über ein Online-Formular über justizonline.gv.at

Andererseits gilt seit 1.3.2025 verpflichtend die **neue Datei-Struktur** „JAb 4.0“ (bisher JAb 3.32). Jahresabschlüsse zum 31.12.2024 dürfen noch unter Anwendung der Struktur JAb 3.32 offengelegt werden. Soweit eine Übermittlung in strukturierter elektronischer Form nicht möglich ist, können die Unterlagen **ausnahmsweise auch als PDF-Anhang** eingebracht werden, wobei der Grund der Unmöglichkeit anlässlich der Einreichung bekannt zu geben ist.

Strafen bei Versäumnissen

Die rechtzeitige Offenlegung ist gesetzlich verpflichtend. Wird die neunmonatige Frist ab Bilanzstichtag überschritten, ist mit **Zwangsstrafen** in Höhe von € 700 bis € 3.600 (bei Kleinstkapitalgesellschaften €

350 bis € 1.800) zu rechnen. Dies gilt sowohl für die Gesellschaft selbst als auch für die einzelnen Geschäftsführungs- und Vorstandsmitglieder. Beispielsweise würde einer Gesellschaft mit zwei Geschäftsführern eine Zwangsstrafe von mindestens € 3 x 700 = € 2.100 vorgeschrieben. Bei anhaltender Säumnis erhöht sich die Strafe nach zwei Monaten teilweise auf das Dreifache (bei mittelgroßen Gesellschaften) oder sogar auf das Sechsfache (bei großen Gesellschaften).

Verpflichtung zur Einreichung

Kapitalgesellschaften sind dazu verpflichtet, ihre Jahresabschlüsse spätestens neun Monate nach dem Bilanzstichtag beim zuständigen Firmenbuchgericht elektronisch einzureichen. Demnach sind Jahresabschlüsse zum 31.12.2024 bis spätestens 30.9.2025 entsprechend offenzulegen. Die Offenlegungspflicht betrifft sämtliche Kapitalgesellschaften, darunter auch sogenannte „kapitalistische Personengesellschaften“ wie die GmbH & Co KG, bei der kein unbeschränkt haftender Gesellschafter eine natürliche Person ist.

Je nach Größe der Gesellschaft unterscheiden sich Umfang und Inhalt der einzureichenden Unterlagen, beispielsweise muss eine Kleinstkapitalgesellschaft nur ihre Bilanz ohne Anhang offenlegen. Auch Zweigniederlassungen ausländischer Kapitalgesellschaften in Österreich sind zur Offenlegung verpflichtet.

Fazit

Da die Vorgaben für die elektronische Offenlegung von Firmenbuch-Jahresabschlüssen immer komplexer werden, sich die Strafen bei Säumnis aber durchaus summieren können, empfehlen wir eine entsprechend frühzeitige Beratung sowie die Durchführung der Übermittlung von Jahresabschlüssen an das Firmenbuch durch unsere Mitarbeiter.

Teilpension: Neue Art der Altersteilzeit

Ab 1.1.2026 tritt das neue Modell der Teilpension in Kraft. Ziel ist es, Arbeitnehmern auch während des Bezugs einer Pension eine reduzierte Weiterarbeit zu ermöglichen. Gleichzeitig wurde die bisherige Regelung zur Altersteilzeit überarbeitet und die Zugangsmöglichkeit eingeschränkt.

Die Teilpension steht jenen Personen offen, die Anspruch auf eine reguläre oder vorzeitige Alterspension haben. Bei der Korridorpension und Langzeitversichertenpension beträgt das Alter 62 Jahre, wobei es bei der Korridorpension ab 1.1.2026 stu-

fenweise zu einer **Anhebung auf 63 Jahre** kommt. Der Anspruch auf Schwerarbeitspension ist unter den entsprechenden Voraussetzungen im Alter von 60 Jahren gegeben. Das Regelpensionsalter für die Alterspension liegt bei Männern bei 65 Jahren und bei Frauen derzeit bei 61 Jahren, wobei es hier zu einer stufenweisen Anhebung in Halbjahresschritten auf 65 Jahre kommt.

Antrag bei der Pensionsversicherung

Um in Teilpension gehen zu können, muss mit dem Arbeitgeber zeitgerecht eine **Arbeitszeitreduktion zwischen 25 % und 75 % schriftlich vereinbart**



werden. Weiters muss ein Antrag bei der Pensionsversicherung (PV) gestellt werden. Wenn die Pensionsversicherung die Teilpension zuerkannt hat, ergeht ein entsprechender Bescheid.

Die Höhe der Teilpension richtet sich nach dem Ausmaß der Arbeitszeitreduktion und der Gesamtgutschrift des Vorjahres (abhängig vom Stichtag), sodass sich folgende Auswirkungen der Arbeitszeitreduktion auf den Anteil der Gesamtgutschrift ergeben:

- Reduktion 25 % bis 40 % - Anteil 25%
- Reduktion 41 % bis 60 % - Anteil 50%
- Reduktion 61 % bis 75 % - Anteil 75%

Ein Anspruch auf Teilpension ist nicht möglich, wenn bereits eine reguläre Pension bezogen wird. Auch darf während der Teilpension keine zusätzliche Erwerbstätigkeit mit Pensionsversicherungspflicht aufgenommen werden. Wird die erlaubte Bandbreite der Arbeitszeit überschritten, entfällt die Teilpension unter bestimmten Voraussetzungen.

Altersteilzeit

Parallel zur Einführung der Teilpension wird der **Zugang zur Altersteilzeit deutlich eingeschränkt.**

Bisher war ein Bezug von Altersteilzeitgeld für höchstens fünf Jahre vor dem Regelpensionsalter möglich, nun wurde dieser Zeitraum auf drei Jahre vor der Erfüllung der Anspruchsvoraussetzungen auf eine Korridorpension oder vor Vollendung des Regelpensionsalters eingeschränkt. Auch die erforderliche Versicherungsdauer für den Anspruch auf Altersteilzeitgeld (Anwartschaft) wird stufenweise **von bisher 780 auf künftig 884 Wochen erhöht.**

Außerdem gibt es neue Einschränkungen bei Nebenjobs: jede zusätzliche Beschäftigung bei einem anderen Arbeitgeber führt zum Verlust des Anspruchs auf Altersteilzeitgeld. Zusätzlich wird der finanzielle Anreiz für Arbeitgeber reduziert: so sinkt beispielsweise der Ersatz für den Lohnausgleich ab 2026 von 90 % auf 80 %.

Fazit

Mit der Einführung der Teilpension wird ein flexibler Übergang vom Erwerbsleben in die Pension geschaffen, allerdings unter klar geregelten Bedingungen. Gleichzeitig wird der Zugang zur Altersteilzeit eingeschränkt. Ziel ist eine bessere Planbarkeit und Absicherung der Übergangsphase in den Ruhestand, sowohl für Arbeitnehmer als auch für das Pensionssystem.

Zurückbehaltung von Sonderbetriebsvermögen

Die Zurückbehaltung von Sonderbetriebsvermögen bei Veräußerung des Mitunternehmeranteils kann zur Nachversteuerung von Gewinnfreibeträgen führen.

Der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) stellte klar, dass das Zurückbehalten von Sonderbetriebsvermögen im Zuge der Veräußerung des gesamten Mitunternehmeranteils eine **steuerpflichtige Entnahme dieser Wertpapiere in das Privatvermögen** darstellt. Wertpapiere des Sonderbetriebsvermögens, die beim Verkauf der Anteile vom Gesellschafter zurückbehalten werden, scheiden zwingend aus dem Betriebsvermögen aus. Mit dem Zurückbehalten bzw. Ausscheiden des Sonderbetriebsver-

mögens entfällt auch der Zweck des investitionsbedingten Gewinnfreibetrages, der darin liegt, das Betriebskapital zu stärken.

Wertpapiere, die zur Deckung von investitionsbedingten Gewinnfreibeträgen herangezogen wurden und vor Ablauf der Behaltefrist von vier Jahren aus dem Betriebsvermögen ausscheiden, führen daher zum **gewinnerhöhenden Ansatz** der betroffenen Gewinnfreibeträge.

Die Veräußerung von Mitunternehmer- bzw. Gesellschaftsanteilen kann zahlreiche steuerliche Auswirkungen haben, weshalb eine zeitgerechte und umfassende steuerliche und rechtliche Beratung unbedingt notwendig ist.

Umsatzgrenze für Kleinunternehmer

Mit 1.1.2025 wurde die Umsatzgrenze für Kleinunternehmer von € 35.000 netto auf € 55.000 brutto pro Jahr erhöht. Für die Berechnung dieser Grenze ist nicht der Zufluss des Entgelts

ausschlaggebend, sondern wann die entsprechende Leistung ausgeführt wurde.

Bei der Kleinunternehmerregelung handelt es sich um eine persönliche Steuerbefreiung, durch die der



Unternehmer einerseits keine Umsatzsteuer verrechnen und abführen muss, auf der anderen Seite aber auch keinen Vorsteuerabzug aus Vorleistungen geltend machen kann. Bei der aktuellen Grenze von € 55.000 handelt es sich um einen Bruttobetrag, bei welcher die Umsatzsteuer nicht mehr „herausgerechnet“ wird, und sie bezieht sich auf den einzelnen Unternehmer, nicht auf einzelne Tätigkeiten oder Betriebe des Unternehmers.

Keine rückwirkende Besteuerung

Seit 1.1.2025 bleibt die Steuerbefreiung bei Überschreitung der Umsatzgrenze um nicht mehr als 10% noch bis zum Ende des Kalenderjahres aufrecht (Entfall der Kleinunternehmerbefreiung im Folgejahr) bzw. entfällt im laufenden Jahr erst mit jenem Umsatz, mit dem die Toleranzgrenze von 10% unterjährig überschritten wird. Erst auf diesen und alle danach folgenden Umsätze ist die Steuerbefreiung für Kleinunternehmer in diesem Jahr nicht mehr anwendbar. Eine rückwirkende Besteuerung der Umsätze bis zum Jahresbeginn zurück ist hingegen nicht mehr vorgesehen, wodurch sich der administrative Aufwand im Übergangsjahr reduziert.

Zeitpunkt der Leistungserbringung

Aus zeitlicher Sicht sind bei der Berechnung der Umsatzgrenze all jene Umsätze relevant, für die Lieferungen oder sonstige Leistungen im Veranlagungszeitraum ausgeführt wurden. Ob die Kleinunternehmergrenze überschritten wird oder nicht, richtet sich daher **nach der Höhe der Entgelte für die im Veranlagungszeitraum tatsächlich ausgeführten Leistungen** des Unternehmers. Bei der Berechnung der Kleinunternehmergrenze ist es somit nicht von Bedeutung, wann das Entgelt vereinnahmt

wird. Vielmehr kommt es auf die im jeweiligen Veranlagungszeitraum ausgeführten Leistungen an. Daher ist auch im Fall der Ist-Besteuerung für die Berechnung der Umsatzgrenze und somit für die Prüfung, ob die Kleinunternehmerbefreiung besteht, **nicht auf den Zeitpunkt der Vereinnahmung des Entgelts, sondern auf den Zeitpunkt der Leistungserbringung** abzustellen. Bei der Ist-Besteuerung müssen Unternehmen die Umsatzsteuer erst dann an das Finanzamt abführen, wenn sie auch tatsächlich die Zahlungen von ihren Kunden erhalten haben.

Beispiel

U versteuert nach dem Ist-System. Er erbringt im Jahr 2025 Leistungen, für die er € 40.000 in Rechnung stellt. An Einnahmen fließen bei ihm im Jahr 2025 lediglich € 5.000 zu. Im Jahr 2026 werden die restlichen € 35.000 vereinnahmt.

Für im Jahr 2026 erbrachte Leistungen werden € 50.000 in Rechnung gestellt, die auch zur Gänze 2026 bezahlt werden.

Lösung

In beiden Jahren ist die Kleinunternehmerregelung anzuwenden, da im Jahr 2025 Leistungen iHv € 40.000 und im Jahr 2026 iHv € 50.000 erbracht werden. Dass im Jahr 2026 Entgelte in Höhe von insgesamt € 85.000 zufließen, ist irrelevant.

Tipp

Die laufende Prüfung, ob die Kleinunternehmergrenze bereits überschritten ist oder nicht, kann unter Umständen komplex sein. Zur Vermeidung von abgabenrechtlichen Säumnissen oder gar finanzstrafrechtlichen Folgen sollte unsere Beratung in Anspruch genommen werden.

Mehr Betrugsfälle im Online-Geschäftsverkehr

Betrugsversuche im elektronischen Geschäftsverkehr haben deutlich zugenommen. Besonders häufig kommt es zu Manipulationen von Bankverbindungen auf Rechnungen.

Da Rechnungen heutzutage meist digital verschickt werden, nutzen Kriminelle genau diese Schwachstelle. Sie verschaffen sich Zugang zu den E-Mail-Systemen von Unternehmen, fangen Rechnungen – oft im PDF-Format – ab und tauschen die Kontaktdaten gegen ihre eigenen. Da die Rechnung ansonsten korrekt aussieht und eine echte Geschäftsbeziehung mit dem Vertragspartner besteht, bleibt der Betrug zunächst unbemerkt.

Zusätzlich geben sich die Täter nicht selten per E-Mail oder Telefon als Geschäftspartner aus und behaupten, die **Bankverbindung habe sich geändert**. Teilweise verschicken sie sogar gefälschte Schreiben per Post, um Seriosität vorzutäuschen. Erst wenn das betroffene Unternehmen den ausstehenden Betrag anmahnt, wird der Schwindel entdeckt – meist zu spät. Während diese Masche ursprünglich vor allem internationale Geschäfte betraf, häufen sich inzwischen auch Fälle innerhalb Österreichs, wie die Wirtschaftskammer Oberösterreich berichtet.



Empfehlungen zur Vorbeugung

- Hinterlegen Sie die korrekten Kontodaten bereits im Vertrag und verlangen Sie bei Änderungen eine telefonische Bestätigung.
- Prüfen Sie Bankverbindungsänderungen immer kritisch – besonders, wenn sich die IBAN von jener des letzten Vertragsabschlusses unterscheidet oder eine ausländische Länderkennung trägt.
- Achten Sie auf Auffälligkeiten in der Kommunikation: ungewohnte Anredeformen, Fehler in der Rechtschreibung oder abweichende E-Mail-Adressen können Hinweise auf Betrug sein.

- Führen Sie ein Vier-Augen-Prinzip für Zahlungsfreigaben ein.
- Sensibilisieren und schulen Sie regelmäßig Ihre Mitarbeiter.
- Erhöhen Sie die IT-Sicherheit, etwa durch verschlüsselte E-Mails und digitale Signaturen.

Sollten Sie Opfer eines Betrugs geworden sein, kontaktieren Sie sofort Ihre Bank, um eine Rückbuchung zu veranlassen, und erstatten Sie umgehend Anzeige bei der Polizei.

Unrichtige Umsatzsteuervoranmeldungen

Bei Übermittlung falscher Umsatzsteuervoranmeldungen (UVA) liegt Abgabenhinterziehung auch dann vor, wenn später eine korrekte Umsatzsteuerjahreserklärung hätte eingereicht werden sollen.

Grundsätzlich müssen Unternehmer eine Umsatzsteuervoranmeldung beim Finanzamt einreichen, in der sie die für den Voranmeldungszeitraum zu entrichtende Umsatzsteuer oder den auf den Voranmeldungszeitraum entfallenden Überschuss selbst zu berechnen haben. Die Umsatzsteuer wird in diesem Fall zunächst nicht bescheidmäßig festgesetzt, sondern vom Unternehmer selbst berechnet und abgeführt. Eine Abgab verkürzung ist bewirkt, **wenn Abgabengutschriften zu Unrecht oder zu hoch geltend gemacht werden**, etwa durch Abzug unrichtiger Vorsteuerbeträge.

Überhöhte Vorsteuern

Kürzlich hatte sich der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) in einer Entscheidung mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Ausgangspunkt des Verfahrens war eine Rechtsanwältin, die eine Umsatzsteuervoranmeldung einreichte, in der sie überhöhte Vorsteuern geltend machte. Das Finanzamt wies sie

darauf hin, woraufhin sie bekanntgab, nicht in der Lage gewesen zu sein, eine richtige Umsatzsteuervoranmeldung einzureichen. Vielmehr würde die Richtigstellung mit der Umsatzsteuerjahreserklärung erfolgen. Daraufhin nahm die Finanzverwaltung eine Abgab verkürzung an und leitete ein Finanzstrafverfahren ein.

Der VwGH hat dann später festgehalten, dass es nicht gegen eine Abgabenhinterziehung spricht, wenn zu Unrecht geltend gemachten Vorsteuern im Zuge der Umsatzsteuerjahreserklärung richtiggestellt werden sollten. Für eine Abgabenhinterziehung genügt bereits die **vorübergehende Erlangung eines Steuervorteils**. Kommt dem Steuer gläubiger in dem Zeitpunkt, zu dem ihm die Steuer zusteht, nicht der richtige Betrag zu, liegt eine Abgab verkürzung vor, auch wenn dies später eventuell wieder ausgeglichen wird.

Hinweis

Die Abgabe unrichtiger Umsatzsteuervoranmeldungen kann auch bei geringfügigen Fehlern finanzstrafrechtliche Konsequenzen mit sich ziehen. Es lohnt sich daher, sich vorher umfassend beraten zu lassen.

Liebhabeirichtlinien-Wartungserlass 2025

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

Liebhabeirichtlinien werden angenommen, wenn eine Tätigkeit mittel- bis langfristig keinen Gewinn erwarten lässt. Derartige Tätigkeiten sind steuerlich unbeachtlich. Das heißt einerseits, dass Verluste aus einer sol-



chen 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 (z.B. 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 (z.B. 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 Auf-

wendungen. 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 1.11.2025 beginnt. In diesem Fall erfasst der absehbare Zeitraum den Zeitraum 11.02.2024 bis 1.11.2055 (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.

Hinweis

Durch eine plausible, positive Prognoserechnung kann dem Finanzamt dargelegt werden, dass es sich bei der relevanten Tätigkeit nicht um Liebhaberei handelt, weshalb die Gewinne und Verluste daraus steuerlich anzuerkennen sind. Wir empfehlen Ihnen diesbezüglich eine frühzeitige Planung und umfassende Beratung.

Diese Klienten-Information wird ausschließlich für Klienten unserer Gesellschaft und für jene von WP/StB Mag. Bernhard Lehner, aber auch für unsere Geschäftspartner erstellt und diesen Adressaten kostenlos übermittelt. Die fachliche Information ist der Verständlichkeit halber kurzgehalten und kann daher eine individuelle Beratung nicht vollständig ersetzen. Sie dient vielmehr der Vertiefung der Zusammenarbeit. Anregungen betreffend Form und Inhalt nehmen wir jederzeit gerne entgegen.

Sollten Sie diese Information statt in gedruckter Form in elektronischer Form wünschen oder bereits elektronisch erhalten und eine weitere Zusendung nicht mehr wünschen, bitten wir um Ihre Mitteilung. Wir garantieren die jederzeitige, kostenfreie Beendigung der Zusendung. Herausgeber: Lehner & Partner Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH, A-2500 Baden, Wiener Straße 89, Tel. 02252 43335, Fax 02252 42919, office@lehner.tax, LG Wr.Neustadt FN 113262 m