TIEFENBÖCK
Steuerberatung | Unternehmerberatung

TIPPS UND INFOS FÜR VERMIETER

Möglichkeiten der Abgabenoptimierung

Vorwerbungskosten

Es können auch dann schon steuerlich abzugsfähige Werbungskosten vorliegen, wenn zum Zahlungszeitpunkt noch keine Einnahmen zufließen (Vorwerbungskosten). Die künftige Vermietung muss jedoch mit ziemlicher Sicherheit feststehen (z. B. mit der zukünftigen Mieterin bzw. dem zukünftigen Mieter ist bereits ein bindender Vertrag abgeschlossen worden = Vermietungsabsicht).

- Einen klassischen Fall der Vorwerbungskosten stellen Sanierungsaufwendungen dar. Sollten Sie ein bisher privat genutztes Gebäude zum Zwecke der Vermietung sanieren, sind diese Kosten bereits vor der Einnahmenerzielung abzugsfähig.

Nachwerbungskosten

Auch nach der Beendigung der Vermietung können nachträgliche Werbungskosten anfallen, die durch die vorherige Mieterin bzw. den vorherigen Mieter hervorgerufen wurden.
Diese Aufwendungen sind auch abzugsfähig, wenn keine Mieteinnahmen mehr erzielt werden.

- Beispiele der Nachwerbungskosten können sein: Nachzahlungen für die Zeit der Vermietung für Grundsteuer, Kanal- und Müllabfuhrgebühren, Beratungskosten oder Reparaturen.

Beginn der Abschreibung (AfA)

Beginn der Abschreibung

Wird ein Gebäude in Vermietungsabsicht angeschafft, kann die AfA bereits ab der Inbetriebnahme dem Anschaffungszeitpunkt geltend gemacht werden, auch wenn die tatsächliche Vermietung erst später erfolgt.

Abschreibungssatz bei Vermietung und Verpachtung

Ohne Nachweis einer kürzeren technischen Nutzungsdauer ist bei Vermietung durch einen Privaten (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) immer die gesetzliche festgelegte Nutzungsdauer von 67 Jahren bzw. ein AfA-Satz von 1,5 % maßgeblich, auch dann, wenn ein bereits in Nutzung stehendes Gebäude angeschafft wurde. Diese gesetzliche Nutzungsdauer kann nur bei Nachweis eines Gutachtens verkürzt werden.

Abschreibung auf Gebäude bei betrieblich genutzten Gebäuden (im Betriebsvermögen)

Bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) von Gebäuden im Betriebsvermögen gilt für unmittelbar betrieblich genutzte Gebäude ein einheitlicher Abschreibungssatz von bis zu 2,5 % der Anschaffungskosten. Bei Betriebsgebäuden, die zu Wohnzwecken vermietet werden, ist ein geringerer Abschreibungssatz von bis zu 1,5 % anzuwenden (wie im außerbetrieblichen Bereich). Der Nachweis einer kürzeren Abschreibungsdauer ist möglich.

Beschleunigte AfA bei Anschaffung oder Herstellung von Gebäuden

Für Gebäude, die nach dem 30. Juni 2020 angeschafft oder hergestellt worden sind, kann eine beschleunigte AfA in Anspruch genommen werden. Im Jahr, in dem die Absetzung für Abnutzung erstmalig zu berücksichtigen ist, kann die AfA von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten nun höchstens das Dreifache des bisher gültigen Prozentsatzes, im darauffolgenden Jahr höchstens das Zweifache betragen. Ab dem zweitfolgenden Jahr erfolgt die Bemessung der

AfA wie bisher. Die Halbjahresabschreibungsregelung ist nicht anzuwenden, sodass auch bei Anschaffung, Herstellung oder Einlage im zweiten Halbjahr der volle Jahres-AfA-Betrag aufwandswirksam ist.

Die AfA beträgt für 2024-2026 fertiggestellte Wohngebäude auch in den beiden der erstmaligen Berücksichtigung nachfolgenden Jahren höchstens das Dreifache des gesetzlichen Prozentsatzes (1,5 %). In Kombination mit den bestehenden Regelungen für vorzeitige Abschreibung bedeutet dies, dass für bestimmte Wohngebäude in den ersten drei Jahren der dreifache AfA-Satz angewendet werden kann. Da für Wohngebäude ein AfA-Satz von 1,5 % vorgesehen ist, beträgt das Höchstausmaß der erhöhten Jahres-AfA 4,5 %. Sofern für das erste Jahr höchstens dieser AfA-Satz angewendet wird, kann er auch in den beiden Folgejahren angewendet werden. Dies gilt nur für Wohngebäude, die zumindest dem „Gebäudestandard Bronze“ nach dem auf der entsprechenden OIB-Richtlinie basierenden „klimaaktiv Kriterienkatalog in der aktuellen Version 2020“ des Umweltministeriums entsprechen.

Privatvermögen: Aufteilung Grundstück und Gebäude

Fallen die Einkünfte aus der Vermietung unter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wird die Abschreibung von den auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten (bzw. fiktiven Anschaffungskosten) berechnet. Daher muss von den gesamten Kosten der Wert ermittelt werden, der auf das Gebäude entfällt.

Ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses sind von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes grundsätzlich 40 % als Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Dies gilt nicht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen.

Davon abweichend gelten lt. Verordnung folgende Regelungen:

Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern

In diesen Gemeinden sind als Grundanteil 20 % des Werts auszuscheiden, wenn der durchschnittliche Quadratmeterpreis für das Bauland und für voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) weniger als € 400,00 beträgt.

Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern

In Gemeinden, in denen mindestens 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben, und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland und baureifes Land bei mindestens € 400,00 liegt, beträgt der Anteil von Grund- und Boden

- 30 %, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst oder
- 40 % wenn das Gebäude bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.
  (Hinweis: Laut Verordnung liegt eine eigene Geschäftseinheit jedenfalls pro angefangenen 400 m^2 Nutzfläche vor)

Gutachten statt pauschaler Aufteilung

Die Aufteilung muss nicht angewendet werden, wenn der Grundanteil nachgewiesen wird, wie z. B. durch ein Gutachten einer bzw. eines Sachverständigen. Das Gutachten unterliegt allerdings der freien Beweiswürdigung der Behörde.

Sie ist auch nicht anzuwenden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich (das heißt, der tatsächliche Grundanteil um mindestens 50 %) davon abweichen.

Gutachten können den Abschreibungssatz erhöhen

Ohne Nachweis einer kürzeren technischen Nutzungsdauer ist bei Vermietung durch einen Privaten immer die gesetzliche festgelegte Nutzungsdauer von 67 Jahren bzw. ein AfA-Satz von 1,5 % maßgeblich, auch dann, wenn ein bereits in Nutzung stehendes Gebäude angeschafft wurde. Diese gesetzliche Nutzungsdauer kann nur bei Nachweis eines Gutachtens verkürzt werden. Bei Gebäuden,

die betrieblichen Zwecken dienen (z. B. vermietete Produktionshalle), ist eine kürzere technische Restnutzungsdauer (kürzer als 67 Jahre) sehr häufig.
In diesen Fällen ist die Erstellung eines Gutachtens empfehlenswert.

Abschreibung auf Gebäude bei betrieblich genutzten Gebäuden

Bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) von Gebäuden gilt für unmittelbar betrieblich genutzte Gebäude ein einheitlicher Abschreibungssatz von bis zu 2,5 % der Anschaffungskosten. Bei Betriebsgebäuden, die zu Wohnzwecken vermietet werden, ist ein geringerer Abschreibungssatz von bis zu 1,5 % anzuwenden (wie im außerbetrieblichen Bereich). Wie bisher ist der Nachweis einer kürzeren Abschreibungsdauer möglich.

Privatvermögen: Aufteilung Grundstück und Gebäude

Fallen die Einkünfte aus der Vermietung unter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wird die Abschreibung von den auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten (bzw. fiktiven Anschaffungskosten) berechnet. Daher muss von den gesamten Kosten der Wert ermittelt werden, der auf das Gebäude entfällt.

Ohne Nachweis eines anderen Aufteilungsverhältnisses sind von den Anschaffungskosten eines bebauten Grundstückes grundsätzlich 40 % als Anteil des Grund und Bodens auszuscheiden. Dies gilt nicht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich davon abweichen.

Davon abweichend gelten lt. Verordnung folgende Regelungen:

Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern

In diesen Gemeinden sind als Grundanteil 20 % des Werts auszuscheiden, wenn der durchschnittliche Quadratmeterpreis für das Bauland und für voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (baureifes Land) weniger als € 400,00 beträgt.

Gemeinden mit mindestens 100.000 Einwohnern

In Gemeinden, in denen mindestens 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben, und in Gemeinden, in denen der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland und baureifes Land bei mindestens € 400,00 liegt, beträgt der Anteil von Grund- und Boden

- 30 %, wenn das Gebäude mehr als 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst oder
- 40 % wenn das Gebäude bis zu 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten umfasst.

  (Hinweis: Laut Verordnung liegt eine eigene Geschäftseinheit jedenfalls pro angefangenen 400 m^2 Nutzfläche vor)

Gutachten statt pauschaler Aufteilung

Die neue Aufteilung muss nicht angewendet werden, wenn der Grundanteil nachgewiesen wird, wie z. B. durch ein Gutachten eines Sachverständigen. Das Gutachten unterliegt allerdings der freien Beweiswürdigung der Behörde.

Sie ist auch nicht anzuwenden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse offenkundig erheblich (das heißt, der tatsächliche Grundanteil um mindestens 50 %) davon abweichen.

Abschreibung bei unentgeltlichem Erwerb

Bei Erwerb eines Gebäudes durch Erbschaft oder Schenkung ist die Absetzung für Abnutzung vom Rechtsvorgänger fortzusetzen. Es ist weder eine neue Bemessungsgrundlage noch ein neuer AfA-Satz zu ermitteln.

Dies ist auch anzuwenden, wenn das Gebäude oder die Wohnung nicht durchgehend vermietet wird, aber vom Rechtsvorgänger bereits einmal vermietet wurde. Bei der Ermittlung der noch verbleibenden Nutzungsdauer bleibt die Zeit der „Nichtvermietung“ unberücksichtigt. Nur wenn die Vermietung des Rechtsvorgängers mehr als zehn Jahre zurück liegt, können die fiktiven Anschaffungskosten für die Afa-Bemessung herangezogen werden.

Subventionen

Subventionen aus öffentlichen Mitteln sind nicht als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung anzusetzen, daher sind sie nicht steuerpflichtig. Die damit geförderten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten sind aber um diese Subvention zu kürzen, bevor sie als Werbungskosten abgezogen werden. Ein etwa übersteigender Subventionsbetrag ist allerdings steuerpflichtig.

Umsatzsteuer-Kleinunternehmer-regelung

Wenn Ihr Jahresumsatz den Betrag von € 55.000,00 (Bruttogrenze ab 2025, 2024 € 35.000,00 Nettogrenze) nicht übersteigt, sind Sie mit Ihren Umsätzen von der Umsatzsteuer befreit, können allerdings auch keine Vorsteuer absetzen.

Option zur Umsatzsteuer-Normalbesteuerung

Fallen höhere Vorsteuerbeträge bei einer Kleinunternehmerin bzw. einem Kleinunternehmer (z. B. aus dem Erwerb einer Eigentumswohnung, aus Sanierungsaufwendungen oder aus Zubauten) an, kann eine „Option zur Steuerpflicht“ sinnvoll sein. Damit wird zwar der Vermietungsumsatz steuerpflichtig (10 % bei Wohnungsmieten), die Vorsteuern werden jedoch gleichzeitig abzugsfähig. Bei Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten müsste abermals zur USt (Steuersatz 20 %) optiert werden (sofern möglich). Jedoch Vorsicht: Kein Springen zwischen Steuerfreiheit und Normalversteuerung.

Der Verzicht auf die Kleinunternehmerregelung bindet für mindestens fünf Jahre und kann nur am Beginn eines Jahres widerrufen werden. Auf notwendige Vorsteuerberichtigungen ist dabei zu achten.

Vermietung von Geschäftslokalen

Wird nicht zu Wohnzwecken vermietet, kann die Vermieterin bzw. der Vermieter zwischen „steuerfreiem Umsatz“ und „mit 20 % zu versteuerndem Umsatz“

und steuerpflichtigem Umsatz (mit 20 %) wählen (Option zur Steuerpflicht). Diese Option kann für jedes Bestandsverhältnis gesondert ausgeübt werden.

Die Möglichkeit der Option zur Steuerpflicht besteht grundsätzlich allerdings nur, wenn die Mieterin bzw. der Mieter das Grundstück nahezu ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (z. B. ist eine Option nicht möglich, wenn der Mieter ein Arzt ist, der die Räumlichkeiten für seine Arztpraxis nutzt, weil der Arzt nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist). Nahezu ausschließlich bedeutet in diesem Fall zu mindestens 95 %.

Verluste bei Vermietung

Treten bei Ihrer Vermietung vorübergehend Verluste auf, so können Sie diese Verluste im gleichen Jahr mit anderen positiven Einkünften (z. B. aus Ihrem Betrieb oder Ihrem Einkommen aus nichtselbständiger Arbeit) verrechnen und sparen damit Einkommensteuer. Sollten Sie neben den Vermietungseinkünften keine positiven Einkünfte haben, so sind Ihre Verluste aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verloren, da sie nicht in das Folgejahr vortragsfähig sind. Aber Achtung: Bei dauernden Verlusten prüft die Finanz, ob Sie mit Ihrer Vermietung überhaupt Einkünfte erzielen wollen oder, ob es sich um eine sogenannte „Liebhaberei“ handelt. Dies ist dann mit Rentabilitäts- bzw. Prognoserechnungen zu widerlegen. Werden Ihre negativen Einkünfte aus Vermietung als Liebhaberei eingestuft, so können Sie die angefallenen Verluste nicht mehr mit positiven Einkünften verrechnen.

Stand: 1. Jänner 2025

Trotz sorgfältiger Datenzusammenstellung können wir keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der dargestellten Informationen übernehmen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen im Rahmen unserer Berufsberechtigung jederzeit gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung.

Mit diesem QR-Code gelangen Sie schnell und einfach auf diese Seite

Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.