

Anfrage

**der Abgeordneten Mag. Felix Eypeltauer, Kolleginnen und Kollegen
an den Bundesminister für Finanzen
betreffend Liebhaberei in der Vermietung**

Medienberichten zu Folge werden aufgrund der COVID-Krise vermehrt Wohnungen, die bisher an Touristen kurzfristig vermietet wurden, sogenannte "AirBnB-Wohnungen", nunmehr am herkömmlichen Mietwohnungsmarkt zur Miete angeboten.

Die Vermietung von Objekten, welche im Regelfall der Eigennutzung dienen können, werden unter die „kleine Vermietung“ eingereiht. Dies betrifft insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Die Vermietung dieser Objekte unterliegt der Liebhabereivermutung gem. § 1 (2) LVO und wird als "kleine Vermietung" bezeichnet. Die Vermietung z.B. eines Zinshauses fällt unter die "großen Vermietung".

Eine Vielzahl dieser Wohnungen wurde mit einer Gewinnerzielungsabsicht und vor dem Hintergrund einer Prognoserechnung angeschafft und vermietet. Durch Glaubhaftmachung der Gewinnerzielungsabsicht wird die Vermietung als Einkunftsquelle erachtet und anfängliche Verluste durch hohe Sanierungs- und Herstellungskosten sowie sämtliche Vorsteuern können steuerlich geltend gemacht werden.

Finanzämter tendieren jedoch häufig dazu, die vorgelegten Prognoserechnungen nicht als Basis für die Entscheidung, ob Liebhaberei vorliegt, heranzuziehen und erlassen stattdessen vorläufige Bescheide, welche jederzeit änderbar sind. Vermietern fehlt somit die Rechtssicherheit. Ein grundlegendes Problem bei der Prognoserechnung ist, dass für deren Erstellung keine gesetzlichen Vorgaben sondern nur Praktikerlösungen und Literaturmeinungen existieren.

Durch die Corona-Pandemie und den dadurch eingebrochenen Tourismus standen viele Vermieter vor der Wahl, Objekte entweder leerstehen zu lassen und keine Einnahmen zu generieren, oder die Wohnung langfristig, min 3 Jahre, zu vermieten und somit die Bewirtschaftung zu ändern.

Gerade die Rückführung von AirBnB-Wohnungen zur langfristigen Vermietung ist wohnpolitisch wünschenswert und sollte somit nicht mit womöglich immensen steuerlichen Nachteilen bestraft werden.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher folgende

Anfrage:

1. Wie hoch ist der Anteil von vorläufigen Bescheiden bei der Beurteilung von Liebhaberei bei Vermietung?
2. Plant das BMF genaue Vorgaben für die Erstellung einer Prognoserechnung zu erarbeiten, um das Erlassen von lediglich vorläufigen Bescheiden zu minimieren und somit Rechtssicherheit zu schaffen?

3. In der Judikatur und der Verwaltungspraxis wurde der Begriff der Unwägbarkeit entwickelt. Ist die Corona-Pandemie als eine derartige Unwägbarkeit zu verstehen?
 - a. Wenn ja, bitte um Begründung
 - b. Wenn nein, wieso nicht?
4. Wäre die Einführung einer gesetzlichen 90-Tage-Obergrenze (Regierungsprogramm 2020-2024 ÖVP-GRÜNE Seite 168) eine derartige Unwägbarkeit?
 - a. Wenn ja, bitte um Begründung
 - b. Wenn nein, wieso nicht?
5. Plant das BMF den Beobachtungszeitraum der kleinen Vermietung von derzeit 20 (23) Jahren zu verlängern?
6. Im Hinblick auf die stark gestiegenen Baukosten, die stark gestiegenen Wohnungspreise und der künstlich niedrig gehaltenen Inflation, wie es stets schwieriger binnen 20 Jahre einen Gewinn zu erzielen: Wie rechtfertigt das BMF die Unterscheidung in kleine und große Vermietung?
7. Ist es für das BMF vorstellbar, die kleine Vermietung zu streichen und alle Vermietungen wie die große Vermietung zu behandeln?
 - a. Welche Auswirkungen hätte das?
8. Plant das BMF Maßnahmen zu setzen, die die Rückführung von AirBnB-Wohnungen zur langfristigen Vermietung erleichtern?
 - a. Wenn ja, welche?



