

Geschenkt ist doch zu teuer? Zur Schenkung einer Immobilie und Liebhaberei

Trotz sinkender Renditeerwartungen sind Veranlagungen in Immobilien noch immer beliebt. Da bei geringen Renditen jedoch bereits kleinere Planabweichungen (z. B. unerwartete Leerstände oder Instandhaltungen) zum Auftreten von Verlusten führen können, ist die Akzeptanz von Vermietungen als Einkunftsquelle durch die Finanzverwaltung zunehmend problemhaft.



UNSER TIPP

Die Schenkung einer vermieteten Eigentumswohnung von den Eltern an die Kinder beendet die Betätigung bei den Eltern und führt zu einem neuerlichen Beginn der Betätigung bei den Kindern. Sollte die Vermietung zu diesem Zeitpunkt bei den Eltern noch keinen Gesamtüberschuss erzielt haben, wird rückwirkend Liebhaberei anzunehmen sein. Mit einer Schenkung sollte daher bis zum Erreichen eines Gesamtüberschusses zugewartet werden.

LIEBHABEREIVERMUTUNG BEI VERMIETUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

Als Einkunftsquelle im ertragsteuerlichen Sinn gelten nur solche Betätigungen, die auf Dauer gesehen zu einem Gesamtüberschuss, somit zu einem positiven Einkommen von Beginn der Betätigung bis zu deren Beendigung führen. Erzielt eine Betätigung jedoch insgesamt einen Verlust, dann liegt im steuerlichen Sinn Liebhaberei vor und die Verluste sind ertragsteuerlich mit anderen positiven Einkünften nicht verrechenbar.

Wird daher eine Eigentumswohnung, die zu Vermögensveranlagungszwecken angeschafft wurde, vermietet und fallen dabei Verluste an, stellt sich die Frage, ob diese Vermietung überhaupt eine Einkunftsquelle darstellt. Für die Vermietung von Eigentumswohnungen besteht dabei eine gesetzliche Liebhabereivermutung, die vom Steuerpflichtigen (nur) dann widerlegt werden kann, wenn trotz des Auftretens von (Anlauf)Verlusten innerhalb eines absehbaren Zeitraumes ein Gesamtüberschuss zu erwarten ist. Der absehbare Zeitraum bei der Vermietung von Eigentumswohnungen beträgt 20 Jahre ab dem Beginn der Vermietung, höchstens jedoch 23 Jahre ab dem erstmaligen Anfall von Aufwendungen.

SCHENKUNG FÜHRT ZUR BEENDIGUNG DER BETÄTIGUNG UND KANN LIEBHABEREI AUSLÖSEN

Zu beachten ist, dass jede Übertragung (entgeltlich und unentgeltlich, somit auch eine Schenkung) einer vermieteten Eigentumswohnung zur Beendigung der Betätigung und somit zur Beendigung des Beurteilungszeitraumes für die Erzielung eines Gesamtüberschusses führt. Dies gilt selbst dann, wenn die Vermietung vom Rechtsnachfolger ohne Unterbrechung weitergeführt wird. Nach Ansicht der Finanzverwaltung ist für die Liebhabereibetrachtung nämlich nicht auf die Eigentumswohnung abzustellen, sondern auf den einzelnen Steuerpflichtigen, der sie bewirtschaftet (vermietet).