



## Änderung Liebhabereiverordnung<sup>©</sup>

Tätigkeiten, die mittel- bis langfristig **keinen Gewinn bzw Gesamtüberschuss** erwarten lassen, fallen unter den Begriff "**Liebhaberei**" und sind für die **Einkommensteuer unbeachtlich**. Daraus entstehende Verluste dürfen nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden. Eine große Rolle spielt die Liebhaberei im Bereich der **Vermietung und Verpachtung**, bei welcher typischerweise in den ersten Jahren regelmäßig Verluste auftreten.

**Gestiegene** Grundstückspreise und **Baukosten** sowie die rasant angestiegenen **Zinsen** haben in den letzten Jahren aber auch die **Gesamtüberschusserwartungen bei Vermietungen unter Druck** kommen lassen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde eine **Anpassung der Zeiträume**, innerhalb derer ein **Gesamtüberschuss** der Einnahmen über die Werbungskosten **erzielt werden muss**, erforderlich.

Der **Betrachtungszeitraum** wurde sowohl bei der **entgeltlichen Gebäudeüberlassung** ("große Vermietung") als auch bei der **Vermietung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen** und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten ("kleine Vermietung") um **jeweils fünf Jahre verlängert**. Bei der "**großen Vermietung**" gilt als **absehbarer Zeitraum** nunmehr ein Zeitraum von 30 Jahren (bisher 25 Jahre) ab Beginn der entgeltlichen Überlassung bzw **maximal 33 Jahren** (bisher 28 Jahre) ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben). Dies gilt für Gebäudeüberlassungen, bei denen der absehbare Zeitraum **nach dem 31. Dezember 2023** beginnt. Bei der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten ("**kleine Vermietung**") gelten als absehbarer Zeitraum **25 Jahre** (bisher 20 Jahre) ab Beginn der entgeltlichen Überlassung bzw **maximal 28 Jahre** (bisher 23 Jahre) ab dem erstmaligen Anfallen von Aufwendungen (Ausgaben). Dies ist auf Betätigungen anzuwenden, bei denen der absehbare Zeitraum nach dem **31. Dezember 2023** beginnt.

Bei der **Ermittlung des Gesamtüberschusses** war es nach Ansicht der Finanzverwaltung im außerbetrieblichen Bereich bei der **kleinen und großen Vermietung bislang unzulässig, Veräußerungsgewinne** miteinzubeziehen. Nun ist in § 3 Abs. 1 Liebhabereiverordnung der **letzte Satz** ("Wertänderungen von Grund und Boden, der zum Anlagevermögen gehört, sind nur bei der Gewinnermittlung nach § 5 EStG 1988 anzusetzen.") **gestrichen** worden. Nichts geändert daran hat sich, dass der **erwartete Gesamtüberschuss** anhand einer nachvollziehbaren **Prognoserechnung** nachzuweisen ist.