

### **III. Prognoserechnung**

#### **A. Allgemeines**

In der Prognoserechnung sind realistische Annahmen über die zukünftige Vermietung – und in diesem Zusammenhang über Einnahmen und Kosten – zu treffen. Die Prognoserechnung dient sowohl als Grundlage für die Finanzierung als auch zur Vorlage beim jeweiligen Finanzamt.

Mit der Prognoserechnung wird nachgewiesen, ob ausgehend von den tatsächlichen steuerlichen Ergebnissen innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren (längstens jedoch binnen insgesamt 23 Jahren nach der erstmaligen Vermietung) ein Überschuss der Einnahmen über die Kosten erzielt werden kann. Dabei ist von marktconformen Mieteinnahmen mit Indexanpassungen auszugehen, hierfür wird ein Durchschnittswert der Statistik Austria herangezogen. Die Ergebnisse der einzelnen Jahre werden addiert. Über den Zeitraum von 20 Jahren sollte sich ein positives Gesamtergebnis ergeben (der sogenannte „Totalüberschuss“).

Die Prognoserechnung muss plausibel und nachvollziehbar sein. Dabei werden von den Finanzbehörden bestimmte Mindestanforderungen an den Inhalt einer Prognoserechnung gestellt:

- zwingende Miteinbeziehung aller Jahre der Betätigung
- Einbeziehung von Instandsetzungen nach einem angemessenen Zeitraum
- Orientierung an den tatsächlichen Verhältnissen

- Beurteilung der Plausibilität anhand nachfolgend eingetretener Umstände

Eine Prognoserechnung muss daher den voraussichtlichen Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand, nicht umlegbare Verwaltungskosten und eine Beachtung des Mietausfallwagnis enthalten.

Die Prognoserechnung teilt sich sohin in eine steuerliche Betrachtung sowie in eine Cashflow-Betrachtung. Ausgaben und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung der Vorsorgewohnung – wie beispielsweise Absetzung für Abnutzung (Afa), Betriebskosten, Zinsen für die Finanzierung der Wohnung usw. – können bei der Einkünfteermittlung abgezogen werden.

Wertsteigerungen der jeweiligen Objekte werden in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt, weil dafür Annahmen auf lange Sicht getroffen werden müssten, die seriös nicht möglich sind. Grundsätzlich können Sie aber davon ausgehen, dass in guten bzw. beliebten Lagen jedenfalls eine Wertsteigerung erzielt werden kann.

Bei der Prognoserechnung muss eine „Liebhabereibeurteilung“ vorgenommen werden. Schon beim Erwerb der Vorsorgewohnung ist also nachzuweisen, ob die Vermietung einer Immobilie als Liebhaberei einzustufen ist oder nicht.

## **B. Liebhaberei**

Eine Vorsorgewohnung muss auf lange Sicht Gewinn erwirtschaften: Ab Beginn der Vermietung Ihrer Vorsorgewohnung müssen innerhalb von 20 Jahren die Einnahmen die Ausgaben übersteigen und zu einem steuerlichen Gesamtgewinn führen. Andernfalls unterstellt das Finanzamt „Liebhaberei“. Das bedeutet unter anderem, dass man keine Werbungskosten jeglicher Art geltend machen kann und sämtliche Steuervorteile an das Finanzamt zurückerstattet werden müssen.

Um den Liebhabereitatsbestand zu vermeiden, verlangt das Finanzamt die Vorlage einer Prognoserechnung. In dieser soll dargestellt werden, dass die Vermietung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes steuerlich einen Gesamtüberschuss erwirtschaftet und Verluste nur in der Anfangsphase anfallen.

Grundsätzlich gilt folgendes: Wenn Sie eine nach wirtschaftlichen Prinzipien ausgerichtete Vermietungstätigkeit vornehmen, die auch objektiv betrachtet Ertragsaussichten bietet, führt das Auftreten ungeplanter Verluste nicht zu Aberkennung der Eigenschaft als Einkunftsquelle oder zur Qualifizierung als Liebhaberei. Als verlustbegründende, unvorhersehbare Ereignisse gelten dabei insbesondere unerwartete Investitionserfordernisse, unvorhersehbare Schwierigkeiten bei der Abwicklung von Bestandsverhältnissen, Katastrophenschäden oder Probleme bei der Suche von Nachmietern. Wenn auf diese Ereignisse in angemessener Zeit reagiert wird, bleibt es daher bei der Einstufung als Einkunftsquelle.

Solche Unabwägbarkeiten liegen aber nach herrschender Ansicht dann nicht vor, wenn die Verluste einem betätigungstypischen Risiko entspringen. Keine Unabwägbarkeiten sind nach der Judikatur beispielsweise höhere Instandhaltungsmaßnahmen aus Denkmalschutzgründen oder ein allgemeiner Preisverfall am Immobilienmarkt, wodurch eine entsprechende (nachhaltige) Verlustsituation hervorgerufen wird. Es ist daher ab diesem Zeitpunkt von Liebhaberei auszugehen, wenn trotz Aussichtslosigkeit eines Erfolges ab Erkennbarkeit dieser Situation die Betätigung nicht eingestellt wird. Dies gilt auch dann, wenn zuvor langjährig positive Ergebnisse erwirtschaftet wurden und auch in einer Totalbetrachtung noch immer ein Gesamtgewinn vorliegt. Diese Grundsätze wurden durch eine aktuelle Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes wieder bestätigt (BFG vom 16.3.2018, GZ RV/2101106/2015). Im dieser Entscheidung zugrundeliegenden Fall, führte die schlechte Entwicklung am lokalen Markt für Geschäftsräume im Stadtzentrum dazu, dass – um einen Auszug des Mieters zu vermeiden – die Miete gesenkt werden musste und angesichts bestehender Fixkosten keine realen Chancen mehr auf die Erzielung eines positiven steuerlichen Ergebnisses bestanden haben.

### **C. Erhaltungsaufwand und Mietausfallswagnis**

Bei allen Immobilien fallen stets Erhaltungsarbeiten an. In einer Prognoserechnung sind daher die Aufwendungen dafür entsprechend zu berücksichtigen. Die Höhe dieser Aufwendungen ist abhängig vom Alter der Immobilie: Bei Neubauten sollte man in den Anfangsjahren nicht mit einem allzu hohen Aufwand an Reparaturarbeiten zu rechnen haben größere Reparaturen soll-

ten in der Regel erst zum Ende des Zeitraumes der Prognoserechnung anfallen. Grundsätzlich wird ein Ansatz von 0,2 % der Anschaffungskosten als ausreichend angesehen. Rücklagen, die für zukünftige Reparaturen angespart werden, können in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt werden.

Die zukünftigen Mieteinnahmen sind darüber hinaus um ein Mietausfallswagnis, für den Fall der Leerstehung Ihrer Vorsorgewohnung oder eines Einbruches des Mietmarktes, zu kürzen. Bei vermieteten Objekten wird grundsätzlich ein Abzug von 3% bis 5% des Jahresrohertrags als angemessen angesehen.

#### **D. Beispiel einer Prognoserechnung**

Kehren wir für eine konkrete Prognoserechnung zu unserem Fallbeispiel aus dem ersten Kapitel zurück:

Sie haben eine Vorsorgewohnung um einen Kaufpreis von circa 120.000,-- Euro erworben, wobei 60.000,-- Euro aus Ihren Ersparnissen investiert und weitere 60.000,-- Euro fremdfinanziert wurden, wobei die monatlichen Rückzahlungen ungefähr 500,-- Euro betragen. Sie sind in unserem Fallbeispiel Angestellter und fallen unter einen Einkommenssteuersatz von 35%. Ihre Vorsorgewohnung wurde um einen Bruttomietzins von ca. 500,-- Euro vermietet.

Wie eine konkrete Prognoserechnung anhand dieser Parameter aussehen könnte, werden wir für Sie auf den folgenden Seiten veranschaulichen.