

DIE EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

TEIL I

EINKOMMENSTEUER (§§ 28 bis 30c EStG 1988)

1 Die Vermietung von Grundstücken

Abschnitt

| | Seite |
|---|-------|
| 1.1 Die Begriffsbestimmungen | 23 |
| 1.1.1 Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung | 23 |
| 1.1.2 Die Ermittlung der Einkünfte | 24 |
| 1.1.3 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und Umsatzsteuer | 24 |
| 1.1.4 Mehrere Mietgegenstände | 25 |
| 1.1.5 Steuern bei schlichtem Miteigentum (kein Wohnungseigentum!) | 25 |
| 1.1.6 Vermietungsgemeinschaften (Mietenpool) | 26 |
| 1.2 Steuerpflichtige Einnahmen | 26 |
| 1.3 Nicht steuerpflichtige Einnahmen | 28 |
| 1.3.1 Kautionen | 28 |
| 1.3.2 Schadenersätze als nicht steuerbare Einkünfte | 28 |
| 1.3.3 Ablöse für ein Mietrecht | 29 |
| 1.4 Baukostenzuschüsse | 29 |
| 1.4.1 Mietrecht | 29 |
| 1.4.2 Mietvorauszahlung | 30 |
| 1.4.3 Mieterdarlehen | 31 |
| 1.5 Investitionen in einem Mietobjekt | 32 |
| 1.5.1 Allgemeines | 32 |
| 1.5.2 Investitionen des Vermieters | 33 |
| 1.5.3 Investitionen des Mieters | 33 |
| 1.6 Betriebskosten (§§ 21 bis 24 MRG) | 34 |
| 1.7 Die Veräußerung von Mietobjekten | 36 |

| | | Seite |
|--------|---|-------|
| 1.8 | Werbungskosten | 36 |
| 1.8.1 | Allgemeines | 36 |
| 1.8.2 | Kosten des Leerstehens | 37 |
| 1.8.3 | Aufwendungen für die private Nutzung von Gebäuden | 37 |
| 1.8.4 | Werbungskosten vor der Erzielung von Einnahmen | 38 |
| 1.8.5 | Werbungskosten nach Beendigung einer Vermietung | 39 |
| 1.8.6 | Aufwendungen für den Erwerb einer Liegenschaft | 40 |
| 1.8.7 | Dotierung der Instandhaltungsrücklage nach § 31 WEG | 40 |
| 1.8.8 | Wertminderung von Gebäuden | 41 |
| 1.8.9 | „Investitionsprämie“ des Vermieters (§ 20 Abs. 1 Z 2 MRG) | 41 |
| 1.8.10 | Vorauszahlungen von Werbungskosten | 42 |
| 1.8.11 | Der Verausgabungsgrundsatz | 42 |
| 1.8.12 | Verausgabung bei Bauherrenmodellen | 43 |
| 1.8.13 | Abbruchkosten eines vermieteten Gebäudes | 45 |
| 1.9 | Vorleistungen des Mieters – Behandlung beim Mieter | 47 |

1.1

Die Begriffsbestimmungen

1.1.1

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (kurz: Einkünfte aus VuV)

Einkünfte aus VuV liegen **nur** vor, soweit die Einkünfte **nicht** zu den ersten fünf Einkunftsarten des § 2 Abs. 3 Z 1 bis 5 EStG gehören (Land- und Forstwirtschaft, selbständige Arbeit, Gewerbebetrieb, nichtselbständige Arbeit, Kapitalvermögen). Gehört das zur Nutzung überlassene Wirtschaftsgut zu einem Betriebsvermögen, können **keine** Einkünfte aus VuV vorliegen.

Unter die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ fallen im Wesentlichen die Erträge aus der Nutzungsüberlassung folgender Vermögenswerte:

- ◆ **Unbewegliches Vermögen** (Vermietung von Wohnungen und Geschäftsräumen; auch Erträge aus Untervermietungen).
- ◆ **Sachinbegriffe** (insbesondere die Verpachtung ganzer Betriebe oder die Vermietung von Produktionsanlagen).