

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine vermietete Eigentumswohnung schreibt Verluste: Die österreichische Liebhabereiprüfung vor der Steuerplanung verstehen

Eine negative Jahresrechnung allein erklärt noch nicht die steuerliche Behandlung einer österreichischen Wohnungsvermietung. Ordne den passenden Prognosezeitraum und seine Anwendungsgrenze ein und trenne steuerlichen Gesamtüberschuss von deinem laufenden Geldbedarf.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du vermietest eine österreichische Eigentumswohnung und die ersten Jahresrechnungen sind negativ. Vielleicht erwartest du, diese Verluste selbstverständlich steuerlich nutzen zu können. Bevor du darauf eine Finanzierung oder Kaufentscheidung aufbaust, gehört die Liebhabereiprüfung in die fachliche Planung. Dieser Beitrag behandelt die österreichische kleine Vermietung und keine deutsche Regelung zur verbilligten Vermietung.

Erst den passenden steuerlichen Rahmen bestimmen

§ 1 Absatz 2 Ziffer 3 der Liebhabereiverordnung erfasst Verluste aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und bestimmten Mietwohngrundstücken. Die dort angenommene Liebhaberei kann nach § 2 Absatz 4 ausgeschlossen sein, wenn die konkrete Bewirtschaftung innerhalb des maßgeblichen Zeitraums einen Gesamtüberschuss erwarten lässt. Nicht jede Immobilienvermietung wird damit unterschiedslos beurteilt.

[\[EINORDNUNG\]](#) [\[PROGNOSE\]](#)

Unsere praktische Empfehlung: Lass die konkrete Tätigkeit zuerst zuordnen. Anzahl und Art der Einheiten, Nutzungsrechte, Beginn und tatsächlicher Plan werden nicht erst nach einer gewünschten Ergebniszahl eingesetzt. Ein Inserat mit dem Wort „Anlagewohnung“ ist kein steuerlicher Anerkennungsnachweis.

Eine Verlustrechnung ist noch keine Gesamtprognose

Die Frage lautet nicht nur, ob in einem bestimmten Jahr Geld fehlt. Die Verordnung stellt auf das erwartete Gesamtergebnis der Bewirtschaftung im absehbaren Zeitraum ab. Eine nachvollziehbare Prognose muss daher die maßgeblichen künftigen Einnahmen und Aufwendungen zusammenführen. [\[PROGNOSE\]](#)

Bereite dafür den tatsächlichen Mietvertrag, Finanzierung, absehbare Erhaltungsarbeiten und vorhandene Jahreswerte vor. Trenne belegte Beträge von Annahmen. Wenn eine künftige Mieterhöhung oder vermiedene Reparatur das Ergebnis rettet, muss sichtbar sein, auf welcher Grundlage gerade diese Annahme beruht. Die steuerlich richtige Behandlung einzelner Positionen wird mit der Beratung geklärt.

Der längere Zeitraum gilt nicht einfach für jeden Altfall

Die aktuelle Fassung von § 2 Absatz 4 nennt für die kleine Vermietung 25 Jahre ab Beginn der entgeltlichen Überlassung, höchstens 28 Jahre ab erstmaligen Aufwendungen. § 8 Absatz 4 begrenzt die Anwendung der verlängerten Fassung auf Betätigungen mit entsprechendem Beginn des absehbaren Zeitraums nach dem 31. Dezember 2023. [\[PROGNOSE\]](#) [\[UEBERGANG\]](#)

Der BMF-Wartungserlass 2025 erläutert ausdrücklich: Bereits vor 2024 angefallene erste Aufwendungen können dazu führen, dass trotz späterem Mietbeginn der frühere Zeitraum von 20 beziehungsweise höchstens 23 Jahren maßgeblich bleibt. Es genügt deshalb nicht, auf das Jahr der ersten Mietzahlung zu schauen. [\[BMF\]](#)

Erfasse für die Prüfung beide Anfangsdaten mit Belegen. Ein heute neu gestartetes Tabellenblatt setzt den tatsächlichen Beginn nicht neu. Auch eine geänderte Bewirtschaftung braucht eine eigene fachliche Einordnung; frühere Jahre werden nicht beliebig durch einen gewünschten neuen Start ersetzt.

Zwei Planungen im fiktiven Vergleich

Im erfundenen Fall beginnt Nina vor der ersten Vermietung mit Ausgaben für eine Eigentumswohnung. Ein Verkaufsprospekt zeigt später einen positiven Überschuss, verwendet dafür aber pauschal den längsten bekannten Zeitraum. Ninas eigene Unterlagen ergeben einen früheren Beginn, der dort nicht berücksichtigt wurde.

Sie lässt daher zuerst den anzuwendenden Zeitraum und danach die Einnahmen- und Aufwandsannahmen prüfen. Zusätzlich erstellt sie ihren persönlichen Zahlungsplan. Dass sie eine laufende Kreditzahlung aus ihrem Gehalt tragen kann, beantwortet noch nicht das steuerliche Gesamtergebnis der Vermietung. Umgekehrt garantiert eine positive steuerliche Prognose keine jederzeit ausreichende Liquidität.

Tatsächliche Entwicklung neben dem ursprünglichen Plan führen

Unsere redaktionelle Empfehlung ist, den ursprünglichen Plan aufzubewahren und spätere Ergebnisse daneben zu dokumentieren. Beschreibe, warum eine Abweichung entstanden ist. Eine längere Leerstandsphase, andere Finanzierung oder veränderte Nutzung darf nicht unbemerkt aus der Darstellung verschwinden.

Informiere die Beratung auch über einen geplanten frühen Verkauf oder die Umstellung auf eigene Nutzung. Solche Änderungen gehören in die Beurteilung des tatsächlichen Bewirtschaftungsplans. Eine ursprünglich verwendete Langfristprognose ist kein Freibrief für jeden späteren Verlauf.

Deine vorbereitete Akte sollte am Ende Einordnung, Anfangsdaten, Rechenannahmen und tatsächliche Entwicklung miteinander verbinden. So wird eine steuerliche Erwartung überprüfbar, bevor du sie als sicheren finanziellen Vorteil behandelst. Die Entscheidung über den konkreten Fall trifft keine allgemeine Internetrechnung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Beginn der Aufwendungen

Trag das Datum der ersten Ausgaben für die Wohnung ein, mit Beleg.

02 / Beginn der Vermietung

Trag das Datum der ersten entgeltlichen Überlassung ein, mit Mietvertrag.

03 / Art der Vermietung

Beschreibe Anzahl und Art der Einheiten und wer welche Nutzungsrechte hat.

04 / Bisherige Jahresergebnisse

Trag je Jahr Einnahmen, Aufwendungen und Ergebnis laut deinen Unterlagen ein.

05 / Annahmen der Prognose

Liste künftige Einnahmen und Ausgaben auf und kennzeichne, was belegt und was angenommen ist.

06 / Geplante Änderungen

Notiere geplanten Verkauf, eigene Nutzung oder andere Finanzierung mit voraussichtlichem Zeitpunkt.

07 / Steuerliche Beratung

Trag Kanzlei, Ansprechperson und Termin für die Prüfung ein.

08 / Nächster Schritt

Welche Unterlagen bringst du zur Beratung mit, und wann vergleichst du Plan und tatsächliche Entwicklung?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[EINORDNUNG\] Liebhabereiverordnung § 1](#)

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[PROGNOSE\] Liebhabereiverordnung § 2](#)

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[UEBERGANG\] Liebhabereiverordnung § 8](#)

RIS / Bundeskanzleramt Österreich. Abruf am 17.10.2026.

[\[BMF\] Liebhabereirichtlinien 2012, Wartungserlass 2025 – Randzahlen 90 und 90a](#)

Bundesministerium für Finanzen. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-06-AT-019-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.