

# Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Was bei Steuersparmodellen beachtet werden sollte.



BEI EINEM SPITZENSTEUERSATZ von 50 Prozent rentiert es sich, darüber nachzudenken, inwieweit Einkommensteile auf andere Familienmitglieder mit einem moderateren Grenzsteuersatz umgelenkt werden können. Unter bestimmten Voraussetzungen kann beispielsweise durch Einräumung eines Zuwendungsfruchtgenusses erreicht werden, dass Mieteinkünfte künftig beim Fruchtnießer (Beispiel Ehegatte, studierende Kinder) versteuert werden, ohne dass zivilrechtliches Eigentum an der betreffenden Liegenschaft übertragen werden muss. Hierfür müssen jedoch einige Voraussetzungen vorhanden sein. Damit die Finanz die Zurechnung der Einkünfte beim Fruchtnießer akzeptiert, muss er auf die Einkunftserzielung wesentlichen Einfluss nehmen können. Dies wird anhand einiger Kriterien geprüft.

## ANSPRECHPARTNER FÜR RECHTE UND PFLICHTEN

Der Fruchtnießer muss den Mietern gegenüber selbst als Vermieter auftreten. Das bedeutet, dass neue Mietverträge vom Frucht-

wortungen, Reservierungsbestätigungen, Rechnungen etc.) als Vermieter auftreten.

Weiters muss der Fruchtnießer Ansprechpartner für Rechte und Pflichten sein. Dazu gehören Hauptmietzinsabrechnungen, Durchführung von Erhaltungsarbeiten oder Bestellung des Hausverwalters. Bei der Vermietung von Ferienwohnungen bestehen Verpflichtungen vor allem gegenüber dem Tourismusverband (Meldepflicht der Übernachtungen, Abführung der Kurtaxe).

## KONSULTATION BEI RECHTSANWALT

Die Mieten müssen direkt auf das Konto des Fruchtnießers eingezahlt oder vom Fruchtnießer oder einem von ihm Beauftragten eingehoben werden. Es muss jedoch gewarnt werden: Die Bestellung eines Fruchtgenusses wird gegenüber Dritten nur wirksam, wenn eine

Eintragung ins Grundbuch erfolgt. Es empfiehlt sich daher bei der Umsetzung unbedingt auch einen Rechtsanwalt zu konsultieren. Der steuerwirksame Ansatz der Anlagenabschreibung im Falle eines Fruchtgenusses ist an strenge Voraussetzungen geknüpft. Werden diese nicht erfüllt, geht die AfA durch die Fruchtgenussbestellung verloren. Die Geltendmachung durch den Fruchtnießer ist nur dann möglich, wenn er wirtschaftlicher Eigentümer der Liegenschaft wird. „Letzteres wird von der Finanz bejaht, wenn ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu Gunsten des Fruchtnießers grundbücherlich eingeräumt wird und die im ABGB angeführten Pflichten auf den Fruchtnießer übertragen werden. Wer sich in der höchsten Steuerprogression befindet und auch über vermietetes Wohnungseigentum verfügt, sollte mit seinem Steuerberater einmal über diese Möglichkeit sprechen.

nießer selbst abzuschließen sind. Bei bestehenden Verträgen muss den Mietern die Übernahme der Verträge angezeigt werden. Bei der Vermietung von Ferienwohnungen muss der Fruchtnießer in den Werbemitteln (Prospekte, Häuserkatalog, Internet-Auftritt) sowie in der gesamten Korrespondenz (Anfragenbeant-

wortungen, Reservierungsbestätigungen, Rechnungen etc.) als Vermieter auftreten.

Ärztenservice  
HORST JÜNGER,  
Steuerberater, 6020 Innsbruck,  
Tel. 0512/59 85 90,  
info@juenger.at, www.medtax.at



In der nächsten Ausgabe  
der Ärzte Krone lesen Sie

### VORSICHT VOR KOMMUNIKATIONSKILLERN

Die richtige Gestaltung des Arzt-Patienten-Gesprächs

### GEDANKEN ZUM STEUERLICHEN HERBST

Nach dem Sommer sollten die Hausaufgaben gemacht werden

### STANDORTANALYSE

Wissenswertes zur Auswahl des Ordinationsstandorts

### DIE AUFKLÄRUNGSPFLICHT DES ARZTES

Was lässt sich wirklich im Vorfeld abschätzen?