



Logo

Mustermann Lackinger

Musterstraße 2 / 5a

A-1010 Musterort

T: 069913456984

E: mustermail@gmail.com

Prognoserechnung

Musterstraße 32b / 1a, 1100 Wien 10., Favoriten

Prognoserechnung

erstellt für:



Logo

Max Mustermann Bsc

Musterstraße 12 / 1a, A-1010 Wien

T: 069913456984, E: mustermann@gmail.com

Bei Vermietung von Eigenheimen oder Wohnungen ist gem. § 1 Abs. 2 Z 3 der Liebhabereiverordnung grundsätzlich Liebhaberei anzunehmen. Diese Annahme kann aber gemäß § 2 Abs 4 LVO widerlegt werden, wenn in einem Zeitraum von 20 Jahren (höchstens 23 Jahren) ein Gesamtgewinn bzw. ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erwarten ist („kleine Vermietung“).

Bestehen Zweifel, ob die Einkunftsquelle zukünftig einen Einkünfteüberschuss abwerfen wird, muss eine Prognoserechnung dem Finanzamt vorgelegt werden.

In dieser Prognose-Rechnung ist von marktkonformen Mieteinnahmen mit Indexanpassungen auszugehen. In einer Entscheidung von Oktober 2012 hat sich der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) dazu geäußert, wie Instandhaltungen, Reparaturen und ein Mietausfallswagnis in die Berechnung miteinzubeziehen sind.

Die Schwierigkeit setzt sich aus den verschiedenen rechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten wie der Instandhaltungsaufwendungen (10 Jahre) sowie Instandsetzungsaufwendungen (Verlängerung der Nutzungsdauer) dar. Die daraus ergebenden Ausnahmeregelungen wie gem. § 28 Abs. 3 (unter Berücksichtigung der jeweiligen Erfordernisse), bei welchen Aufwendungen, soweit sie Herstellungsaufwand darstellen, auf Antrag gleichmäßig auf fünfzehn Jahre verteilt abgesetzt werden können, stellen automatisierte, steuerrechtliche sowie wirtschaftliche Prognoserechnungen vor besonderen Herausforderungen.

Parameter für die Berechnung

Bei der Erstellung dieser Prognoserechnung wurden die rechtsstehenden Parameter für die Berechnung angewendet.

Die Prozente des Mietausfallwagnisses und der Leerstellungskosten wurden jeweils in Prozent zu den Einnahmen berechnet.

Bei den Instandsetzung- bzw. Instandhaltungskosten wurde je nach Alter des Gebäudes ein entsprechender Wert in Euro pro Quadratmeter angesetzt der dem Wartungserlass 2021 der Liebhabereirichtlinien 2012 entspricht.

Die Nettomiete gedeckelt wurde in Euro pro Quadratmeter und die Laufzeit der Mietdeckelung in Jahren angegeben.

Die übrigen Werbungskosten wurden in % oder in Eurobeträgen angegeben, wobei mit Mindestschwellenwerten in der Kalkulation gerechnet wurde.

Methodik

Um aussagekräftige Ergebnisse zu erhalten, war die Verwendung von standardisierten Datenquellen und die Erfahrungswerte sämtlicher Prognoserechnungen unerlässlich. Folgende Datenquellen wurden unter anderem für die Berechnung herangezogen: Statistik Austria, Verbraucherpreisindex, Inflation, Immobilienpreisindex, gesetzlichen Mindestwerten und gerichtlichen Erkenntnissen.

Jährliche Einnahmensteigerung

2.55 %

Mietausfallwagnis

3.63 %

Leerstellungskosten

2.99 %

Instandsetzungskosten

3.02 %

Instandhaltungskosten

Gemäß Wartungserlass 2021
der Liebhabereirichtlinien 2012

Gedeckelte Nettomiete

0.00 €

Laufzeit der gedeckelten Nettomiete

0 Jahre

Prognoserechnung (Teil 1)

Objekt: Musterstraße 32b / 1a, 1100 Wien 10., Favoriten

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einnahmen	8.610,00	17.659,11	18.098,22	18.537,33	18.976,44	19.415,55	19.854,66	20.293,77	20.732,88	21.171,99	21.611,10	22.050,21	22.489,32	22.928,43
Mietausfallswagnis	312,54	641,03	656,97	672,91	688,84	704,78	720,72	736,66	752,60	768,54	784,48	800,42	816,36	832,30
Leerstehungskosten	257,44	528,01	541,14	554,27	567,40	580,52	593,65	606,78	619,91	633,04	646,17	659,30	672,43	685,56
Instandsetzungskosten lt. Kz 9470	260,02	533,31	546,57	559,83	573,09	586,35	599,61	612,87	626,13	639,39	652,66	665,92	679,18	692,44
Instandhaltungskosten lt. Kz 9520	820,00	820,00	820,00	820,00	820,00	984,00	984,00	984,00	984,00	984,00	1.230,00	1.230,00	1.230,00	1.230,00
Afa Gebäude lt. Kz 9500	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
Finanzierungskosten lt. Kz 9510	9.892,84	9.478,95	9.056,30	8.624,68	8.183,91	7.733,80	7.274,14	6.804,73	6.325,37	5.835,85	5.335,95	4.825,45	4.304,12	3.771,74
übrige Werbungskosten lt. Kz 9530	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Einnahmenüberschuss/Verlust pro Jahr	-12.432,84	-3.842,19	-3.022,76	-2.194,36	-1.356,80	-673,90	182,54	1.048,73	1.924,87	2.811,17	3.461,84	4.369,12	5.287,23	6.216,39
Einnahmenüberschuss/Verlust kumuliert	-12.432,84	-16.275,03	-19.297,79	-21.492,15	-22.848,95	-23.522,85	-23.340,31	-22.291,58	-20.366,71	-17.555,54	-14.093,70	-9.724,58	-4.437,35	1.779,04

Prognoserechnung (Teil 2)

Objekt: Musterstraße 32b / 1a, 1100 Wien 10., Favoriten

	15	16	17	18	19	20
	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Einnahmen	23.367,54	23.806,65	24.245,76	24.684,87	25.123,98	25.563,09
Mietausfallswagnis	848,24	864,18	880,12	896,06	912,00	927,94
Leerstehungskosten	698,69	711,82	724,95	738,08	751,21	764,34
Instandsetzungskosten lt. Kz 9470	705,70	718,96	732,22	745,48	758,74	772,01
Instandhaltungskosten lt. Kz 9520	1.230,00	1.230,00	1.230,00	1.230,00	1.230,00	1.230,00
Afa Gebäude lt. Kz 9500	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
Finanzierungskosten lt. Kz 9510	3.228,07	2.672,88	2.105,91	1.526,92	935,65	331,85
übrige Werbungskosten lt. Kz 9530	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
Einnahmenüberschuss/Verlust pro Jahr	7.156,84	8.108,81	9.072,56	10.048,33	11.036,38	12.036,95
Einnahmenüberschuss/Verlust kumuliert	8.935,88	17.044,69	26.117,25	36.165,58	47.201,96	59.238,91

Grafische Darstellung des Verlaufs der Prognoserechnung

(über die Jahre)

Beschriftung vertikale Achse: Gesamtüberschuss/-Verlust in Euro (€)

Beschriftung horizontale Achse: Jahreszahlen

