

## EXPERTENTIPP



Hans-Peter Rausch, Steuerberater

**SN:** Welche Auswirkungen hat die Wertsteigerung einer Immobilie beziehungsweise die vorzeitige Tilgung des Fremdkapitals auf die steuerliche Liebhabereibeurteilung?

Die Wertsteigerung einer Immobilie darf in der Prognoserechnung nicht berücksichtigt werden. Eine Vermietung, die als steuerrechtlich unbeachtliche Liebhaberei eingestuft wurde, weil beispielsweise hohe Fremdkapitalzinsen einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Ausgaben innerhalb absehbarer Zeit verhindern, wird mit einer nicht geplanten Sondertilgung des Fremdkapitals beendet. Anschließend ist eine neue Prognoserechnung aufzustellen, um neuerlich zu beurteilen, ob ein Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Ausgaben innerhalb von 20 oder 23 Jahren erwirtschaftet werden kann. Somit würden die Negativüberschüsse, die vor der Sondertilgung entstanden sind, steuerlich nicht anerkannt werden und positive Überschüsse, die nach der Sondertilgung erzielt werden, aber vom Abgabepflichtigen grundsätzlich versteuert werden müssen.

# Große Wohnfläche bedeutet Lebensqualität

Der größte Anreiz, sich zu verkleinern, ist eine Freifläche.

Auf weniger Raum zu wohnen ist am ehesten für unter 30-Jährige vorstellbar.

**A**uf 111 Quadratmetern wohnt Österreich im Durchschnitt, wobei in Häusern mehr Wohnfläche zur Verfügung steht als in Wohnungen. Wohnraum ist jedoch ein

knappes Gut. Wie die Österreicherinnen und Österreicher zu kleineren Wohnungen stehen und wie sie sich vorstellen können, in Zukunft zu leben, dem ist eine Trendstudie von Integral Markt- und Meinungsforschung unter 1000 Befragten nachgegangen.

Auch kleine Wohnungen können demnach, wenn sie effizient gestaltet und genutzt werden, großzügig sein. Dieser Meinung sind immerhin 82 Prozent der Befragten. Sie finden, es brauche intelligente Grundrisse und Einrichtungsmöglichkeiten, um mit weniger Wohnfläche auszukommen. Sieben von zehn sind zudem der Meinung, die Größe einer Wohnung sei kein Qualitätskriterium.

Der Wunsch, selbst kleiner zu wohnen, ist nicht besonders stark ausgeprägt. So sagen drei Viertel,



Auf weniger Fläche zu leben ist kaum attraktiv.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

eine große Wohnfläche bedeute für sie Lebensqualität und persönlichen Freiraum. Nur jeder Zweite gibt an, beim Wohnen sei weniger mehr. Größere Zustimmung gibt es hierfür nur in der Altersgruppe der 18- bis 29-Jährigen. Mit steigendem Alter nimmt der Wunsch nach Reduktion deutlich ab.

Den größten Anreiz, auf kleinerem Raum zu wohnen, bietet interessanterweise mehr Fläche – allerdings eine Freifläche. Zwei Drittel sagen, sie verzichteten gerne für Balkon, Terrasse oder Garten auf einen Teil des Wohnraums. Wenig Anreiz, sich einzuschränken, liefert hingegen das Argument der Nachhaltigkeit. Zwar können knapp drei Viertel (72 Prozent) nachvollziehen, dass Menschen sich aufgrund eines nachhaltigen Lebensstils mit kleineren Wohnflächen zufriedengeben. Zukünftig auf kleinerem Raum wohnen wollen aber nur 38 Prozent. Eine höhere Bereitschaft zum Verzicht auf Wohnraum gibt es bei Menschen, die derzeit auf mehr Fläche leben, etwa in einem Dorf bzw. außerhalb eines Ortsgebiets und bei Bewohnern von Häusern mit Grünflächen. **SB**

## Ressourcenschonend den Pool befüllen

In Österreich herrscht allgemein kein Wassermangel.

Wenn alle gleichzeitig ihre Pools füllen, kann es aber zu Engpässen kommen.

Auch wenn es jetzt den meisten Menschen noch zu kalt ist, um an den Swimmingpool im Garten zu denken, werden vom Österreichischen Schwimmbadverband (ÖVS) schon jetzt Anleitungen für eine ressourcenschonende Befüllung der Pools angeboten.

In Österreich fallen jährlich insgesamt 100 Mrd. Kubikmeter Wasser in Form von Niederschlägen, allerdings wird nur ein Bruchteil davon, etwa 3,1 Mrd. Kubikmeter, von der Bevölkerung, von Unternehmen und von der Landwirtschaft genutzt.

Ziel der „ressourcenschonenden Poolkampagne“ ist es, politische Entscheidungsträger, Gemeinden und Poolbesitzer über nachhaltiges Wassermanagement zu informieren, Engpässe in der Wasserversorgung zu verhindern und zugleich Nutzungskonflikten entgegenzuwirken. „Es geht uns darum, Zusammenhänge aufzuzeigen, damit keine unseriösen Mythen ihren Weg in die Köpfe einer breiten Bevölkerung finden“, betonte ÖVS-Präsident Johann Poinstingl bei einer Veranstaltung der Österreichischen Vereinigung für das Gas- und Wasserfach (ÖVGW): „Gleichzei-

tig ist es unser Ziel, die Vernetzung aller Beteiligten zu fördern und das Bewusstsein für einen besonnenen Umgang mit Wasser zu stärken.“

Ein großes Thema ist das gleichzeitige Befüllen von Pools,

das an einigen Orten und in Spitzenzeiten – zumeist zu Beginn der Badesaison – zu temporären Druckabfällen oder Wassermangel geführt hat. Um dies zu verhindern, hat der ÖVS gemeinsam mit der ÖVGW Maßnahmen und

Tipps ausgearbeitet, die noch im Frühjahr 2024 in ganz Österreich an die Gemeinden und Poolbesitzer herangetragen werden sollen. Auf kommunaler Ebene wird auf Services beispielgebender Gemeinden hingewiesen, die so-

genannte zeitliche Fenster anbieten, um das Befüllen der Pools innerhalb der Gemeinde besser zu koordinieren. Die Empfehlungen für die Poolbesitzer umfassen etwa die Befüllung des Beckens über mehrere Tage beziehungsweise auch über Nacht, wenn der allgemeine Wasserverbrauch am geringsten ist, sowie bereits vor der Badesaison.

So sollte man je nach Wettervorhersage die Reinigung, das Spülen und die Befüllung des Pools über einen Zeitraum von mehreren Tagen – und das bereits vor der Badesaison, zum Beispiel im März nach der Frostperiode – planen. Eine Befüllung während des Tages (besser ist in der Nacht) sollte schrittweise und auf mindestens 48 Stunden verteilt erfolgen.

Ebenfalls Teil der Infokampagne ist es, einfache und effiziente Möglichkeiten aufzuzeigen, wie man Wasser wiederverwenden kann, etwa durch das Aufstellen von Zisternen im Garten. Dadurch lässt sich das Regenwasser nicht nur für die Gartenbewässerung nutzen, sondern auch für die Toilettenspülung oder die Waschmaschine.



Mit Wassermanagement lassen sich Engpässe vermeiden.

BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN