PRESSEAUSSENDUNG

Leerstehende Wohnungen nutzen: Was Eigentümer:innen bei der Vermietung beachten sollten

Von steuerlichen Vorteilen über Mietverträge bis zur Unterstützung durch das Land Tirol: Eine Informationsveranstaltung des Regionalmanagements KUUSK zeigte, wie private Wohnungseigentümer:innen sicher vermieten können.

Kufstein, 30. Oktober 2026 – Eine Wohnung steht leer, doch die Vermietung erscheint kompliziert: Welche Sanierungen sind notwendig? Welche Kosten können steuerlich geltend gemacht werden? Wie schützt man sich vor Mietausfällen? Und welche Unterstützung gibt es? Antworten auf diese Fragen erhielten Interessierte am 30. Oktober bei der Informationsveranstaltung „Sicher vermieten – Gut informiert. Sorgenfrei vermieten“ an der Hochschule Kufstein. Organisiert wurde der Abend vom Regionalmanagement KUUSK.

Ziel der Veranstaltung war es, Unsicherheiten abzubauen und Eigentümer:innen eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Vermietung ihrer Wohnungen zu bieten.

Bauliche Voraussetzungen: Was muss vor der Vermietung gemacht werden?

Baumeister Wolfgang Hörfarter informierte über bauliche Anforderungen und notwendige Sanierungsmaßnahmen. Gerade bei länger leerstehenden Wohnungen stellt sich die Frage, welche Arbeiten tatsächlich erforderlich sind, um eine Wohnung wieder vermieten zu können.

Wichtig ist, den baulichen Zustand frühzeitig zu überprüfen und notwendige Maßnahmen von freiwilligen Verbesserungen zu unterscheiden. Auch die Kosten einer Sanierung sollten vor einer Vermietungsentscheidung realistisch eingeschätzt werden.

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

WIR leben Land – Gemeinsame Agrarpolitik Österreich

LAND TIROL

Kofinanziert von der Europäischen Union

Steuern: Nicht alle Ausgaben sind gleich absetzbar

Steuerberater Dr. Marcus Ager erläuterte, wie Einnahmen aus der Vermietung steuerlich behandelt werden.

Grundsätzlich können Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung entstehen, als Werbungskosten berücksichtigt werden. Dazu zählen beispielsweise Kreditzinsen, Versicherungen, Verwaltungskosten und bestimmte Reparaturen.

Besonders wichtig ist die Unterscheidung zwischen verschiedenen Sanierungsmaßnahmen:

- **Instandhaltung:** Laufende Reparaturen können grundsätzlich sofort steuerlich berücksichtigt werden.
- **Instandsetzung:** Größere Maßnahmen, die den Nutzwert oder die Lebensdauer wesentlich erhöhen, sind in der Regel auf 15 Jahre zu verteilen.
- **Herstellungsaufwand:** Bauliche Erweiterungen werden grundsätzlich über die Abschreibung berücksichtigt.

Auch die Gebäudeabschreibung spielt eine wichtige Rolle. Bei vermieteten Wohngebäuden beträgt der reguläre Abschreibungssatz grundsätzlich 1,5 Prozent des maßgeblichen Gebäudewerts pro Jahr.

Ein häufiges Missverständnis betrifft Kredite: Während Kreditzinsen steuerlich abzugsfähig sein können, gilt dies für die Rückzahlung des Kreditbetrags nicht.

Ager zeigte anhand eines Beispiels, dass ein steuerpflichtiger Überschuss nicht automatisch bedeutet, dass nach Abzug aller Zahlungen tatsächlich ein entsprechender Geldbetrag übrig bleibt.

Mietrecht: Gute Vorbereitung verhindert spätere Probleme

Rechtsanwalt Ing. Mag. Stefan Rass gab einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Fragen.

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft

WIR leben Land – Gemeinsame Agrarpolitik Österreich

LAND TIROL

Kofinanziert von der Europäischen Union

Bereits vor der Vermietung sollte geklärt werden, ob eine Wohnung unter die Vollanwendung, Teilanwendung oder Nichtanwendung des Mietrechtsgesetzes fällt. Davon hängen unter anderem die zulässige Miethöhe, Befristungsmöglichkeiten und Kündigungsbestimmungen ab.

Seit 2026 gelten neue Regeln für befristete Mietverträge: Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes beträgt die Mindestbefristung bei unternehmerischer Vermietung grundsätzlich fünf Jahre, bei nicht unternehmerischer Vermietung drei Jahre.

Weitere Empfehlungen des Rechtsexperten:

- Mietinteressent:innen anhand sachlicher Kriterien auswählen und ihre Zahlungsfähigkeit prüfen.
- Mietverträge rechtlich prüfen lassen und keine ungeprüften Vorlagen aus dem Internet verwenden.
- Kaution, Betriebskosten und Wertsicherung eindeutig vereinbaren.
- Den Zustand der Wohnung bei Übergabe mit Fotos und Protokoll dokumentieren.
- Bei Mietrückständen frühzeitig reagieren und rechtliche Schritte prüfen lassen.

Gerade ein sorgfältig ausgearbeiteter Mietvertrag und eine gute Dokumentation können spätere Streitigkeiten vermeiden.

„Sicheres Vermieten“: Das Land Tirol bietet Unterstützung

DI Roman Schöggl stellte die Initiative „Sicheres Vermieten“ des Landes Tirol vor. Sie richtet sich an private Eigentümer:innen, die leerstehende Wohnungen wieder auf den Wohnungsmarkt bringen möchten, sich aber vor rechtlichen Risiken oder dem organisatorischen Aufwand scheuen.

Die Initiative unterstützt unter anderem bei der technischen und rechtlichen Prüfung, der Mietzinsfestlegung und der Abwicklung der Vermietung.

Wesentliche Voraussetzungen für die Teilnahme sind:

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union
Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
WIR leben Land – Gemeinsame Agrarpolitik Österreich
LAND TIROL
Kofinanziert von der Europäischen Union

- Die Wohnung steht seit mindestens sechs Monaten leer.
- Die Wohnfläche beträgt maximal 150 m².
- Die Wohnung befindet sich in einem vermietbaren Zustand.
- Die Eigentümer:innen sind Privatpersonen, die nicht mehr als drei Wohnungen vermieten.

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.tirol.gv.at/sicheresvermieten

Bestehenden Wohnraum besser nutzen

Für das Regionalmanagement KUUSK ist die Aktivierung leerstehender Wohnungen ein wichtiger Bestandteil der regionalen Entwicklung. Angesichts des steigenden Wohnraumbedarfs und der begrenzten verfügbaren Flächen gilt es, bestehende Gebäude und Wohnungen besser zu nutzen.

Die Veranstaltung sollte zeigen, dass die Vermietung einer leerstehenden Wohnung mit entsprechender Vorbereitung und fachlicher Unterstützung gut planbar ist.

Alle Präsentationen zum Nachlesen

Wer nicht an der Veranstaltung teilnehmen konnte oder einzelne Themen vertiefen möchte, kann die Fachvorträge über den beigefügten QR-Code abrufen:

Das Regionalmanagement KUUSK lädt insbesondere die Gemeinden ein, diese Informationen an interessierte Wohnungseigentümer:innen weiterzugeben. Die Veranstaltung wird in einem Jahr wiederholt.

Bilder: *Regionalmanagement KUUSK*

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

WIR leben Land
Gemeinsame Agrarpolitik Österreich

LAND TIROL

Kofinanziert von der Europäischen Union

Foto1: Baumeister Wolfgang Hörfarter präsentiert worauf man bei einer Sanierung acht geben muss.

Foto 2: v.l.: Roman Schöggl (Land Tirol), Melanie Steinbacher (Regionalmanagement KUUSK), Baumeister Wolfgang Hörfarter, Marcus Ager (BDO GmbH), Stefan Rass (HRR Rechtsanwälte GmbH) und Josef Ritzer (BGM Ebbs, Obmann Regionalmanagement KUUSK)

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

WIR leben Land
Gemeinsame Agrarpolitik Österreich

LAND TIROL

Kofinanziert von der Europäischen Union