

Verbilligte Vermietung und Verpachtung von Wohnimmobilien

Beitrag von Dipl.-Finanzwirtin (FH), Steuerberaterin Angelina Beule, M.A., Skok & von Bohlen, Steuerberater und Rechtsanwälte

In Zeiten des Niedrigzinsniveaus legen Anleger ihr Geld oftmals lieber in Immobilien als am Kapitalmarkt an. Nicht selten werden die Immobilien dabei an Angehörige zu einer vergünstigten Miete vermietet. Aber Achtung: Sollte die vereinbarte Miete zu gering sein, drohen erhebliche steuerliche Nachteile.



Steuerberaterin M.A. Angelina Beule

Wer eine Immobilie vermietet muss die Mieteinnahmen nach Abzug der Werbungskosten als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung versteuern. Dabei wirkt sich nicht nur der Gewinn auf die Höhe der Steuerlast aus, auch Verluste können steuermindernd berücksichtigt werden. Soweit eine Immobilie im Vergleich zur örtlichen Marktmiete verbilligt überlassen wird, sieht der Gesetzgeber einen bewussten Verzicht auf mögliche Einnahmen. Die Konsequenz ist, dass die verbilligte Vermietung und Verpachtung von Immobilien zur anteiligen Kürzung der Werbungskosten führen kann.

Handelt es sich um eine Vermietung zu Wohnzwecken, richtet sich die Abziehbarkeit der Werbungskosten nach den ab 01.01.2021 neu gefassten Grenzen des § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz. Grundsätzlich gilt allerdings weiterhin, dass ein voller Werbungskostenabzug rechtssicher nur gegeben ist, wenn das Entgelt mindestens 66 % der örtlichen Marktmiete beträgt. Ab dem Jahr 2021 kann ein voller Kostenabzug aber bereits bei einer vereinbarten Miete von mindestens 50 % der ortsüblichen Miete möglich sein, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass er insgesamt einen Totalgewinn aus der Vermietung erzielen wird. Diese sogenannte To-

talüberschussprognose muss über einen Zeitraum von 30 Jahren in die Zukunft erstellt werden, um eine Einkünfteerzielungsabsicht beim Finanzamt nachzuweisen und den vollen Werbungskostenabzug zu erreichen. Die Reduzierung von 66 % auf 50 % ist der Tatsache geschuldet, dass Vermieter bei langjährigen Mietern gezwungen waren, die Mieten zu erhöhen, um den damaligen Grenzwert von 66 % nicht zu unterschreiten. Liegt die vereinbarte Miete unterhalb der genannten 50 %-Grenze, können die Aufwendungen für die Vermietung nur anteilig als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Beispiel 1: Die ortsübliche Marktmiete beträgt 10 € je qm Wohnfläche. Die vereinbarte Miete beträgt 3 €. Da dieser Betrag weniger als 50 % (hier 30 %) der ortsüblichen Miete beträgt, besteht ein Aufteilungsgebot. Das bedeutet, dass die Werbungskosten um 70 % gekürzt werden müssen und nur in Höhe von 30 % abziehbar sind.



Beispiel 2: Die ortsübliche Marktmiete beträgt 10 € je qm Wohnfläche. Die vereinbarte Miete beträgt 7 €. Da dieser Betrag mehr als 66 % (hier 70 %) der ortsüblichen Miete beträgt, gilt die Vermietung als vollentgeltlich und die Werbungskosten können vollständig ohne Kürzung angesetzt werden.

Beispiel 3: Die ortsübliche Marktmiete beträgt 10 € je qm Wohnfläche. Die vereinbarte Miete beträgt 5,50 €. Da dieser Be-

trag weniger als 66 % aber mehr als 50 % (hier 55%) der ortsüblichen Miete beträgt, ist eine Totalüberschussprognose durchzuführen. Soweit diese positiv ausfällt, können die Werbungskosten ohne Kürzung vollständig zum Abzug gebracht werden. Sollte die Totalüberschussprognose negativ ausfallen, besteht wie in Beispiel 1 ein Aufteilungsgebot. Das bedeutet, dass die Werbungskosten um 45 % gekürzt werden müssen und nur in Höhe von 55 % abziehbar sind.

Das maßgebliche Entgelt und damit die Grundlage für die Ermittlung ist die Warmmiete. Dies hat die höchstrichterliche Rechtsprechung dieses Jahr neu entschieden (vgl. BFH-Urteil vom 22.02.2021, IX R 7/20, DStR 2021 S. 1044, Rz.21). Da die Nebenkosten in der Praxis üblicherweise vollständig vom Mieter übernommen werden, wirkt sich die Erfassung der Bruttomiete positiv bei der Ermittlung der Entgeltlichkeitsquote aus. Bei der Vermietung an Angehörige ist es besonders wichtig, dass alle Formalien eingehalten werden, damit das Mietverhältnis dem sogenannten Fremdvergleich standhält. Das bedeutet, dass ein schriftlicher Mietvertrag geschlossen werden sollte, der genauso gestaltet ist wie ein Vertrag mit einem Nicht-Verwandten. So sollten u. a. Mieten

und Nebenkosten von den Angehörigen unbar und pünktlich gezahlt werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Vertrag steuerlich nicht anerkannt wird und der Werbungskostenabzug verloren geht.

Zu beachten ist, dass die Grenzen auch für Mietverhältnisse mit nicht verwandten Mietern gelten. In der Praxis werden derart günstige Fremdmieten allerdings seltener vorkommen als bei Verwandten-Mietverhältnissen. Bei der Mitvermietung von Möbel, Einbauküchen und Garagen ist ebenfalls auf die Einhaltung der Grenzwerte zu achten. Wichtig ist es, die Mietverträge regelmäßig zu überprüfen, denn die aktuelle Grenze kann aufgrund von Schwankungen auf dem Mietmarkt schnell unterschritten werden. Wer den Werbungskostenabzug auf keinen Fall gefährden will, sollte besser einen Mietzins etwas über der 66 % Grenze, z. B. 70 %, vereinbaren.

**Skok & von Bohlen
Steuerberater & Rechtsanwälte**

Lange Str. 81b · 44532 Lünen
Tel. 0 23 06 / 75 13 00
www.steuerberater-luenen.de

Immobilienverkauf?



0 23 06 - 69 93

- Kostenlose Immobilienbewertung
- Erstellung eines Energieausweises
- Tippgeberprovision 300,- € netto

**Sichern Sie sich Ihren
persönlichen Mehrwert-Coupon!**

Bei Beauftragung zum Verkauf einer Immobilie durch unser Büro.