



Neue Grenzwerte bei der verbilligten Vermietung von Wohnraum

Im Bereich der Besteuerung von Vermietungseinkünften gelten seit dem 01.01.2012 folgende neue Regeln:

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit wird grundsätzlich ohne weitere Prüfung von einer Einkünfteerzielungsabsicht ausgegangen. Dies gilt nicht, wenn die Vermietung nicht zu marktüblichen Preisen erfolgt. Diese Konstellation ist häufig bei Vermietungen an nahe Angehörige gegeben.

Bisher galt, dass die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen war, wenn das vereinbarte Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 56 % der ortsüblichen Miete betrug. Dies führte zu einer teilweisen Nichtabzugsfähigkeit von Werbungskosten (z. B. Abschreibungen, Finanzierungsaufwendungen, Instandhaltungskosten und Grundbesitzabgaben).

Wurde ein Entgelt vereinbart, das zwar mehr als 56 % aber weniger als 75 % der ortsüblichen Miete betrug, musste die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose (Zeitraum von 30 Jahren) nachgewiesen werden.

Durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 gelten ab dem Jahr 2012 folgende neue Grenzwerte:

Beträgt die vereinbarte Miete **weniger als 66 % der ortsüblichen Miete**, erfolgt generell und ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. Nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung entfallenden Werbungskosten können von den Mieteinnahmen abgezogen werden.

Beispiel: Bei einer Vermietung in Höhe von 50 % der ortsüblichen Marktmiete können somit auch nur 50 % der Werbungskosten abgezogen werden.

Beträgt die vereinbarte Miete **mindestens 66 % der ortsüblichen Miete**, dann gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose als vollentgeltlich und ein ungekürzter Werbungskostenabzug ist zugelassen.

Beispiel: Beträgt die vereinbarte Miete 70 % der ortsüblichen Miete, können die Werbungskosten zu 100 % geltend gemacht werden.



Als ortsübliche Marktmiete gilt jede Miete innerhalb der Bandbreite des örtlichen Mietspiegels, somit auch der niedrigste Wert. Die ortsübliche Marktmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung umfasst die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten. Einen Mietspiegel Ihrer Region erhalten Sie z. B. beim Wohnungsamt. Wir möchten auch darauf hinweisen, dass bei einer möbliert vermieteten Wohnung ein sog. „Möblierungsaufschlag“ vorzunehmen ist.

Die Neuregelung gilt für alle Wohnraummietverträge.

Für Altverträge (Mietverhältnisse, die vor dem 31.12.2011 begonnen haben) gilt die Neuregelung auch bereits ab dem 01. Januar 2012. Bestehende Mietverträge, in denen zwar mehr als 56 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete vereinbart wurden, sollten schnellstmöglich angepasst werden. Dies wird in der Regel einvernehmlich mit dem Mieter erfolgen können; anderenfalls müsste der Vermieter ggf. auf Erteilung der Zustimmung zur Erhöhung der Miete klagen.

Abschließend möchten wir noch auf Folgendes hinweisen: War bisher ein Mietzins von mindestens 75 % der ortsüblichen Marktmiete vereinbart, kann nicht auf Grund der Neuregelung des § 21 Abs. 2 EStG der Mietzins auf 66 % gesenkt werden. Dies wäre unter fremden Dritten nicht üblich, so dass die steuerliche Anerkennung gefährdet wäre.

Verfasser: Sophia Lory
Rechtsanwältin



Ihr Ansprechpartner:



Barbara Gayer
Rechtsanwältin, Steuerberaterin

gayer@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Fax: + 49 821 57058 - 153

Für Rückfragen zum Inhalt dieser Fachnachrichten und zu Ihrem richtigen Ansprechpartner in unserem Hause sowie für eine unverbindliche Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Sonntag & Partner

Sonntag & Partner ist eine unabhängige multidisziplinäre Partnerschaft von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten mit Büros in Augsburg und München. Mit rund 200 Partnern und Mitarbeitern bieten wir Ihnen eine fachübergreifende und auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Beratung und Vertretung Ihrer Interessen, sowohl deutschlandweit als auch im internationalen Kontext.

Unser Dienstleistungsangebot in den Bereichen Family Office, Vermögensbetreuung und weiteren speziellen Beratungsfeldern rundet unser Kanzleiprofil ab.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter www.sonntag-partner.de

