



Bundesverband
Lohnsteuerhilfvereine e.V.

Reinhardtstr. 23 · 10117 Berlin
Telefon 030 / 585 84 04 - 0
E-Mail info@bvl-verband.de

PRESSEINFORMATION

Presseinfo August 2017 – 2

Verbilligte Vermietung von Wohnraum Steuerliche Fallstricke bei (teil-)möblierten Wohnungen

Ein beliebtes Gestaltungsmodell unter Angehörigen ist die verbilligte Vermietung von Wohnraum. Der Vorteil besteht darin, dass der Angehörige eine geringere Belastung hat und der Eigentümer nur eine geringe Miete versteuern muss, aber dennoch alle Werbungskosten für die vermietete Wohnung in ungekürzter Höhe steuerlich geltend machen kann. Dieser Steuervorteil wird jedoch nur gewährt, wenn mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete erhoben. Anderenfalls sind die Werbungskosten anteilig zu kürzen. „Werden beispielsweise nur 55 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt, können auch nur 55 Prozent der mit der Vermietung zusammenhängenden Werbungskosten abgezogen werden“, erläutert Uwe Rauhöft, Geschäftsführer des Bundesverbandes Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin.

Als Vergleichsmaßstab ist die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Kosten heranzuziehen. Folglich ist ein Warmmietenvergleich vorzunehmen. Beim Rückgriff auf einen Mietpreisspiegel kann zur Ermittlung der ortsüblichen Kaltmiete der untere Rand einer ausgewiesenen Preisspanne angesetzt werden. Zu beachten ist bei der Verwendung des Mietpreisspiegels jedoch, dass dieser regelmäßig keine Mietpreise für möblierte oder teilmöblierte Wohnungen ausweist. Werden möblierte oder teilmöblierte Wohnungen verbilligt überlassen, muss der Wert des Mietpreisspiegels daher erhöht werden. So sehen es zumindest das FG Niedersachsen (Urteil v. 07.12.2010 – 3 K 251/08 rechtskräftig) und das Finanzgericht Düsseldorf (Urteil v. 03.11.2016 – 11 K 3115/14 E, Revision anhängig BFH IX R 14/17). „Wenn die Vergleichsmiete um einen Zuschlag für die Möbel erhöht wird, kann es dazu kommen, dass die tatsächlich gezahlte Miete unter die wichtige Grenze von 66 Prozent der ortsüblichen Miete rutscht und die Werbungskosten folglich zu kürzen sind“, warnt Rauhöft.

Zur Bestimmung der Höhe des Möblierungszuschlags finden sich zwar unterschiedliche Ansätze. Die Finanzgerichte orientieren sich vorrangig am Ansatz der

Abschreibungsbeträge der Möblierung zuzüglich eines Gewinnzuschlags. Für die Möblierung werden die jährlichen Abschreibungsbeträge der Gegenstände auf Monate und schließlich auf die Quadratmeter der verbilligt überlassenen Wohnung verteilt und dem Preis im Mietpreisspiegel für eine unmöblierte Wohnung hinzugerechnet. „Als Gewinnzuschlag werden derzeit 4 Prozent für angemessen erachtet“, weiß Rauhöft aus seiner langjährigen Berufserfahrung. Daraus ergibt sich der maßgebliche Vergleichswert. Zur Möblierung zählen im Übrigen bereits eine Einbauküche samt deren Montagekosten und die Zurverfügungstellung von Waschmaschine und Wäschetrockner. Das letzte Wort zum Möblierungszuschlag hat allerdings noch der BFH. „Um den vollen Werbungskostenansatz zu sichern, ist es sinnvoll, die Miete nicht zu eng an der 66 Prozent-Grenze zu vereinbaren, sondern hier etwas großzügiger zu kalkulieren“, rät Rauhöft. So können unliebsame Streitigkeiten mit dem Finanzamt erspart bleiben.