

Presseinfo Juli 2021 – 2

Verbilligte Vermietung an Freunde und Angehörige Gericht bestätigt Steuervorteile für Vermieter

Wer seine Immobilie verbilligt an Freunde oder Verwandte vermietet, kann unter bestimmten Voraussetzungen den vollen Abzug der damit zusammenhängenden Werbungskosten geltend machen. Auf einige Dinge ist dabei zu achten: „Werden mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt, sind die Werbungskosten in jedem Fall voll abzugsfähig“, erklärt Erich Nöll, Rechtsanwalt und Geschäftsführer beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine in Berlin. Wird nur die Hälfte oder noch weniger der ortsüblichen Miete vereinbart, sind auch die Werbungskosten lediglich anteilig abziehbar. Für die Spanne dazwischen, also mindestens 50 Prozent, aber weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, ist ein vollständiger Werbungskostenabzug unter Umständen möglich, nämlich dann, wenn sich nach der notwendigerweise zu erstellenden Totalüberschussprognose langfristig ein Gewinn aus der Vermietung ergibt. Streit gibt es jedoch immer wieder darüber, welcher Wert als ortsübliche Marktmiete für diesen Vergleich heranzuziehen ist. Denn dieser Wert ist ausschlaggebend, ob die vorgegebenen Prozentsätze unter- oder überschritten werden. Der Bundesfinanzhof entschied nun, dass die ortsübliche Marktmiete vorrangig auf Basis des örtlichen Mietspiegels zu ermitteln ist (Urteil v. 22.02.2021 – IX R 7/20), während das Finanzamt im betreffenden Fall zum Vergleich die Miethöhe vergleichbarer Wohnungen im selben Vermietungsobjekt des Steuerpflichtigen herangezogen hatte. Dies führte zu einer Unterschreitung der relevanten Grenze und zog die Kürzung der Werbungskosten nach sich. Dagegen wehrte sich der Steuerpflichtige erfolgreich, denn bei Zugrundelegung des örtlichen Mietspiegels war keine Kürzung der Werbungskosten vorzunehmen. „Im Ergebnis bedeutet das, dass Vermieter und Mieter eine geringere Miete vereinbaren können, als für ähnliche Wohnungen im gleichen Haus verlangt werden. Denn nicht diese anderen Wohnungen, sondern der Mietspiegel ist als Vergleichsmaßstab heranzuziehen,“ erläutert Nöll die Konsequenzen aus dem Urteil. Dabei darf sogar der untere Wert der jeweiligen Spanne aus dem Mietspiegel als Vergleichsgröße herangezogen werden. Als ortsübliche Marktmiete ist die ortsübliche Kaltmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung unter Einbeziehung der Spannen des örtlichen Mietspiegels zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten zu verstehen.

Quelle: § 21 Abs. 2 EStG, BFH v. 17.08.2005 – IX R 10/05 und og BFH-Urteil