



Änderung bei der verbilligten Wohnraumvermietung – Vermietungsgrenze sinkt von 66% auf 50%

Wer eine Immobilie unter dem ortsüblichen Mietniveau vermietet, muss mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangen, um den vollen Werbungskostenabzug beanspruchen zu können.

Steuerberater Roland Franz, Geschäftsführender Gesellschafter der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei Roland Franz & Partner in Düsseldorf, Essen und Velbert, weist darauf hin, dass die Bundesregierung ab dem 01.01.2021 (durch das Jahressteuergesetz 2020) diese Grenze auf 50 Prozent abgesenkt hat.

“Seit dem 01.01.2021 ist die Grenze für die Aufteilung der Wohnraumüberlassung in einen entgeltlich und in einen unentgeltlich vermieteten Teil von 66 Prozent auf 50 Prozent der ortsüblichen Miete herabgesetzt worden. Zugleich ist die in § 21 Abs. 2 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG) geregelte Vollentgeltlichkeitsgrenze, nach der die Einkünfteerzielungsabsicht von Gesetzes wegen vermutet wird und nicht überprüft werden muss, bei einem vereinbarten Mietzins von mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete in unveränderter Höhe bestehen geblieben“, erklärt Steuerberater Roland Franz.

Was heißt das konkret und was ist dabei für Vermieter zu beachten?

Hintergrund: Verbilligte Wohnraumüberlassungen sind nicht nur, aber sehr häufig bei der Vermietung zwischen Angehörigen üblich. Um der, insbesondere bei Vermietungen unter Angehörigen, bestehenden Gefahr einer missbräuchlichen Nutzung der durch generelles Herabsetzen der Vollentgeltlichkeitsgrenze zu begegnen (Regelung des § 21 Abs. 2 EStG) und gleichwohl um moderate Vermieter „nicht steuerlich zu bestrafen“, die auf mögliche Mieterhöhungen zugunsten ihrer (Fremd-)Mieter verzichten, ist jetzt wieder eine zweistufige Prüfung vorgesehen, wie sie schon einmal (vor 2011) bestand.

Absenkung der 66-Prozent-Grenze:

Die Gesetzesänderung, die der Bundestag im Jahressteuergesetz 2020 beschlossen hat, betrifft die Erweiterung der steuerrechtlichen Berücksichtigung von Aufwendungen bei der verbilligten Wohnraumvermietung.

“Durch die Änderung wird die Grenze für die generelle Aufteilung der Wohnraumüberlassung in einen entgeltlich und in einen unentgeltlich vermieteten Teil auf 50 Prozent (statt bisher 66 Prozent) der ortsüblichen Miete herabgesetzt. Mit der Änderung wird auch dem Umstand der vielerorts steigenden Mieten und des hohen Mietniveaus in Deutschland Rechnung getragen (BT-Drs. 19/22850, S. 66, 99). Damit können Vermieter, die im Interesse des Fortbestands ihrer oft langjährigen Mietverhältnisse davon Abstand nehmen, regelmäßig zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen, auch bei verbilligter Wohnraumüberlassung mit Einkünfteerzielungsabsicht von ihren Mieteinnahmen vollumfänglich ihre Werbungskosten abziehen, wenn das Entgelt mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt“, erklärt Steuerberater Roland Franz.

Das bedeutet:

- Beträgt das Entgelt 50 Prozent und mehr, jedoch weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, ist eine sogenannte Totalüberschussprognose durchzuführen.
- Fällt diese Prüfung positiv aus (liegt also auf die Sicht von 30 Jahren keine „Liebhaberei“ vor), ist für die verbilligte Wohnraumüberlassung die Einkünfteerzielungsabsicht zu unterstellen und damit der volle Werbungskostenabzug möglich.

Was in der Praxis zu beachten ist:

Nach dem Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung bedarf es auch bei anderen Einkunftsarten für die Anerkennung von Werbungskosten/Betriebsausgaben einer positiven Einkünfteerzielungsabsicht. Hiervon ist regelmäßig nicht auszugehen, wenn ein Steuerpflichtiger, unabhängig von den Gründen, auf 50 Prozent seiner Einnahmen verzichtet und dadurch Verluste erzielt. Die Totalüberschussprognose bei Vermietungseinkünften erfolgt unverändert nach langjähriger und gefestigter BFH-Rechtsprechung; das BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004 (BStBl I S. 933) ist weiter einschlägig. Hiernach ist also nach der geplanten Gesetzesänderung wie folgt zu differenzieren (BT-Drs.19/ 22850, S. 99):

- Miete unter der 50 Prozent-Grenze: Im ersten Schritt wird bei Unterschreiten der zu prüfenden 50 Prozent-Grenze der ortsüblichen Miete grundsätzlich Teilentgeltlichkeit unterstellt und der Werbungskostenabzug gekürzt. Für den entgeltlich vermieteten Teil können die Werbungskosten also anteilig abgezogen werden.
- Miete zwischen 50 und 66 Prozent: Beträgt das Entgelt 50 Prozent und mehr, jedoch weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, ist nunmehr wieder eine Totalüberschussprognoseprüfung vorzunehmen. Fällt diese Prüfung der Totalüberschussprognose positiv aus, ist für die verbilligte Wohnraumüberlassung Einkünfteerzielungsabsicht zu unterstellen und der volle Werbungskostenabzug möglich.

Bei negativer Totalüberschussprognose können die Werbungskosten für den unentgeltlich vermieteten Teil nicht von den Mieteinnahmen abgezogen werden, da es für den unentgeltlich vermieteten Teil an der Einkünfteerzielungsabsicht fehlt.

- Miete oberhalb der 66 Prozent-Grenze: Die Vollentgeltlichkeitsgrenze, d. h. die Regelung, bei der die Einkünfteerzielungsabsicht von Gesetzes wegen vermutet wird und nicht überprüft werden muss, bleibt bei einem vereinbarten Mietzins von mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete in unveränderter Höhe bestehen. In diesem Fall steht dem Vermieter also ohne weitere Prüfung der volle Werbungskostenabzug zu.

Wie wird die „ortsübliche Miete“ ermittelt?

“Bei der Ermittlung der „ortsüblichen Miete“ als Bemessung der maßgeblichen Grenze nach § 21 Abs. 2 EStG ist von der Bruttomiete auszugehen. Ob hierbei nur die Nebenkosten zu berücksichtigen sind, die der Vermieter nach der Betriebskosten-Verordnung tatsächlich auf den Mieter umlegt (so das Finanzgericht Thüringen v. 22.10.2019 – 3 K 316/19), oder auch solche Nebenkosten, die der Mieter unmittelbar an einen Dritten, etwa einen Energieversorger zahlt, wird derzeit vor dem Bundesfinanzhof in München (BFH Az.: IX R 7/20) geklärt. Hierauf sollten sich Vermieter im Zweifel berufen“, rät Steuerberater Roland Franz.