

Ihr Ansprechpartner:



Roland Franz
Steuerberater

Tel. 0201 81 09 50
Mail: kontakt@franz-partner.de

Essen, 07.11.2022

AKTUELLES

Verbilligte Überlassung einer Wohnung an Angehörige und auch an Fremdm Mieter:

Neue Regelung ab 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie noch einmal auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs vom 22. Februar 2021 hinweisen:

Vermietung an Angehörige (Grundsatz)

Bei Vermietung einer Wohnung an **Angehörige** wie z. B. Kinder, Eltern oder Geschwister zu Wohnzwecken ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag dem zwischen Fremden Üblichen entspricht und der Vertrag auch tatsächlich so vollzogen wird (z. B. durch regelmäßige Mietzahlungen und Nebenkostenabrechnungen).

Verbilligte Vermietung an Angehörige und Fremdm Mieter

Bei einer verbilligten Vermietung - **und dies gilt auch für Fremdm Mieter** - ist zusätzlich zu beachten, dass eine sog. Entgeltlichkeitsgrenze eingehalten wird, wenn der Werbungskostenabzug **in voller Höhe** erhalten bleiben soll: Diese Grenze beträgt (wie bisher) 66 % der ortsüblichen Miete (§ 21 Abs. 2 Satz 2 EStG). Auch bei Vereinbarung einer Miete von **50 %** und mehr, jedoch weniger als 66 %, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten ab dem **01.01.2021** möglich, wenn eine (positive) Totalüberschussprognose vorliegt. [Fn 1]

Vergleichsmiete ist die ortsübliche Miete und die ortsübliche Miete ist **immer (!)** die des **Mietspiegels**.

Erst wenn die vereinbarte Miete künftig weniger als 50 % der Marktmiete beträgt, geht das Finanzamt generell von einer **teilentgeltlichen** Vermietung aus und kürzt (anteilig) die Werbungskosten.

Was ist die ortsübliche Miete?

Die ortsübliche Marktmiete umfasst die ortsübliche **Kaltmiete** zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung **umlagefähigen Kosten** (sog. Warmmiete). [Fn 2] Die Finanzverwaltung nimmt eine (anteilige) Kürzung der Werbungskosten auch dann vor, wenn es aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, die vereinbarte Miete zu erhöhen, um die oben genannte Grenze einzuhalten. Die Entgeltlichkeitsgrenze gilt somit regelmäßig auch bei Vermietung einer Wohnung an **Fremde**. [Fn 3]

Wir empfehlen Ihnen, betroffene Mietverhältnisse regelmäßig zu **überprüfen** und ggf. die Miete **anzupassen**.

[1] Vgl. Art. 2 Nr. 3 des Entwurfs zum Jahressteuergesetz 2020 (Bundesrats-Drucksache 503/20) sowie die Gesetzesbegründung hierzu. Zur Anwendung der Totalüberschussprognose siehe BMF-Schreiben vom 08.10.2004 – IV C 3 – S 2253-91/04 (BStBl 2004 I S. 933), Rz. 33 ff.

[2] Siehe R 21.3 EStR und BFH-Urteil vom 10.05.2016 IX R 44/15 (BStBl 2016 II S. 835). Zum Ansatz eines Möbliierungszuschlags siehe auch BFH-Urteil vom 06.02.2018 IX R 14/17 (BStBl 2018 II S. 522).

[3] Siehe H 21.3 „Überlassung an fremde Dritte“ EStH.

Mit freundlichen Grüßen

Roland Franz & Partner

Roland Franz
Steuerberater

***Haben Sie noch Fragen? Gerne können Sie uns per Telefon oder E-Mail erreichen.
Wir sind für Sie da!***

Weitere Informationen über unser Unternehmen erhalten Sie im Internet unter: www.franz-partner.de