

# Miete darf nicht zu günstig sein

Es ist gängige Praxis: Immobilienbesitzer vermieten ihre Wohnungen und Häuser an nahe Angehörige zu einer vereinbarten Miete, die unterhalb des örtlichen Durchschnitts liegt. Möchte der Vermieter aber gleichwohl die mit der Wohnung im Zusammenhang stehenden Reparaturkosten, Abschreibungen, Kreditzinsen und Co. nach Möglichkeit ungekürzt als Werbungskosten steuerlich geltend machen, darf die Miete nicht zu günstig sein. Für diese Fälle hat der Gesetzgeber im Rahmen des Steuervereinfachungsgesetzes 2011 eine Vereinfachung vorgesehen. Christian Bertels, Rechtsanwalt von HLB Dr. Schumacher & Partner aus Münster, skizziert die bisherige Gesetzeslage und berichtet in *Wirtschaft aktuell* über das Reformvorhaben des Gesetzgebers.

## Bisherige Schwellenwerte

Nach der derzeitigen Rechtslage wird anhand zweier Schwellenwerte darüber entschieden, in welcher Höhe etwaige Werbungskosten bei der verbilligten Wohnraumüberlassung steuerlich geltend gemacht werden können. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 56 Prozent der ortsüblichen Miete, können die Werbungskosten auch nur insoweit von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Liegt die Miete zum Beispiel 50 Prozent unter der ortsüblichen Miete, sind auch nur 50 Prozent der Werbungskosten abziehbar. Erfolgt die langfristige Vermietung hingegen mit einer vereinbarten Miete von mindestens 75 Prozent davon, was ortsüblich ist, ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug möglich.

**Mietpreis innerhalb der Mietspanne**  
Bewegt sich die vereinbarte Miete zwischen 56 Prozent und 75 Prozent der ortsüblichen Miete, kann der Vermieter bisher nur dann die Werbungskosten in voller Höhe abziehen, wenn es ihm im Wege einer Prognose gelingt, darzulegen, dass er trotz verbilligter Vermietung dauerhaft einen Überschuss aus der Vermietung erzielen



**DER AUTOR**  
**Christian Bertels,**  
Rechtsanwalt,  
HLB Dr. Schumacher & Partner  
GmbH, Münster/Düsseldorf/Leipzig

will. Gelingt ihm der Nachweis einer positiven Ertragsprognose nicht, dann sind auch die Werbungskosten lediglich nur anteilig abziehbar.

## Geplante Änderung durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011

Nach dem Entwurf des Steuervereinfachungsgesetzes 2011 soll bereits rückwirkend für das Jahr 2011 nur noch eine Prozentgrenze gelten, die

bei 66 Prozent der üblichen Marktmiete liegen wird. Die sich in der Praxis als aufwendig und vielfach als streitanfällig erweisende Totalüberschussprognose für Fälle, in denen die Miete innerhalb der Mietspanne liegt, soll ersatzlos entfallen.

## Handlungsbedarf

Erreicht demnach die vereinbarte Miete die Grenze von 66 Prozent, wäre ein ungekürzter Werbungskostenabzug zulässig. Beträgt demgegenüber die vereinbarte Miete weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, kön-

nen die Werbungskosten nur noch anteilig von den Mieteinnahmen abgezogen werden, ohne dass es einer Prognose bedürfte.

Prozent, aber weniger als 75 Prozent der ortsüblichen Miete betragen hat, kann der Vermieter aufgrund der Neuregelung die Werbungskosten ohne Prognose in voller Höhe ansetzen. In diesem Fall führt die Neuregelung für den Vermieter zu einer Vereinfachung beim vollen Werbungskostenabzug. Handlungsbedarf besteht jedoch für den Fall, in dem eine Wohnung bisher zu einer vereinbarten Miete überlassen wird, die weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, und der Vermieter weiterhin einen ungekürzten Werbungskostenabzug erhalten will. Da es für den Werbungskosten-

Anzeige

**schöner-sitzen.de**



nen die Werbungskosten nur noch anteilig von den Mieteinnahmen abgezogen werden, ohne dass es einer Prognose bedürfte.

**Handlungsbedarf für den Vermieter**  
Sofern die Miete für die Wohnraumüberlassung bislang mindestens 66

tenabzug in voller Höhe nicht mehr darauf ankommen soll, ob Überschüsse prognostiziert wurden, kann sich der Vermieter diesen nur noch dadurch sichern, dass er rechtzeitig die Miete auf mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete anhebt.

*Christian Bertels*

## Rosink-Lohnfertigung

Ihr Partner im Maschinenbau. Von der mechanischen Bearbeitung über das Schweißen und Lackieren bis hin zur Elektro- und Endmontage. Qualität, Zuverlässigkeit und Flexibilität, dafür steht Rosink seit über 60 Jahren.



■ Drehen ■ Fräsen ■ Schweißen ■ Sägen ■ Umformen ■ Scheren ■ Stanzen ■ Lackieren ■ Montieren

Zertifiziert nach: DIN EN ISO 9001:2008, DIN 18800-7 & DIN EN 3834-2, DIN 4113, DIN EN 10204:2005-01

[www.rosink.de](http://www.rosink.de)



**Rosink GmbH + Co. Maschinenfabrik**

Bentheimer Str. 207 · D-48529 Nordhorn · Germany · Phone +49(0)5921/7809-0 · Fax +49(0)5921/7809-71 · E-mail: lohn@rosink.de