

Ihr Ansprechpartner:



Roland Franz  
Steuerberater

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

Essen, 27.08.2021

## AKTUELLES

### Änderung bei der verbilligten Wohnraumvermietung

**Vermietungsgrenze sinkt  
von 66% auf 50%**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wer eine Immobilie unter dem ortsüblichen Mietniveau vermietet, muss mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangen, um den vollen Werbungskostenabzug beanspruchen zu können. Jetzt hat die Bundesregierung ab dem 01.01.2021<sup>1</sup> diese Grenze auf 50 Prozent abgesenkt.

Seit dem 01.01.2021 ist die Grenze für die Aufteilung der Wohnraumüberlassung in einen entgeltlich und in einen unentgeltlich vermieteten Teil von 66% auf 50% der ortsüblichen Miete herabgesetzt worden. Zugleich ist die<sup>2</sup> im Einkommensteuergesetz geregelte Vollentgeltlichkeitsgrenze, nach der die Einkünfteerzielungsabsicht von Gesetzes wegen vermutet wird und nicht überprüft werden muss (bei einem vereinbarten Mietzins von mindestens 66% der ortsüblichen Miete), in unveränderter Höhe bestehen geblieben.

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<sup>3</sup> und gleichwohl um moderate Vermieter „nicht steuerlich zu bestrafen“, die auf mögliche Mieterhöhungen zu Gunsten 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<sup>4</sup>. 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.

Das bedeutet:

- Beträgt das Entgelt 50% und mehr, jedoch weniger als 66% 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:

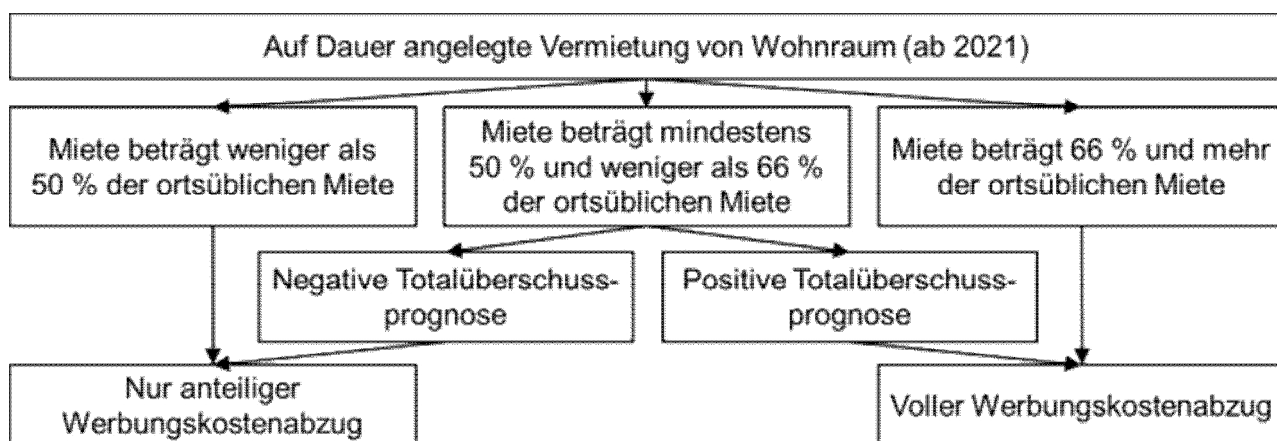
Nach dem Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung bedarf es auch bei anderen Einkunftsarten für die Anerkennung von Werbungskosten/Betriebsausgaben einer positiven Einkünfteerzielungsabsicht. Hier von ist regelmäßig nicht auszugehen, wenn ein Steuerpflichtiger, unabhängig von den Gründen, auf 50 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?

### Achtung!

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<sup>5</sup>, oder auch solche Nebenkosten, die der Mieter unmittelbar an einen Dritten, etwa einen Energieversorger zahlt, wird derzeit vor dem Bundesfinanzhof in München<sup>6</sup> geklärt; hierauf sollten sich Vermieter im Zweifel berufen



### Fußnoten:

- <sup>1</sup> durch das Jahressteuergesetz 2020
- <sup>2</sup> in § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG
- <sup>3</sup> Regelung des § 21 Abs. 2 EStG
- <sup>4</sup> (BT-Drs. 19/22850, S. 66, 99)
- <sup>5</sup> (so das Finanzgericht Thüringen v. 22.10.2019 – 3 K 316/19)
- <sup>6</sup> BFH (Az.: IX R 7/20)

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](http://www.franz-partner.de)