

Verbilligte Überlassung einer Wohnung an Angehörige und auch an Fremdmietler: Neue Regelung ab 2021



Steuerberater Roland Franz (Die Bildrechte liegen bei dem Verfasser der Mitteilung.)

Essen – Steuerberater Roland Franz, Geschäftsführender Gesellschafter der Steuerberatungs- und Rechtsanwaltskanzlei [Roland Franz & Partner](#) in Düsseldorf, Essen und Velbert, möchte noch einmal auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs vom 22. Februar 2021 hinweisen: Vermietung an Angehörige (Grundsatz). Denn 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 Fremdmietler

„Bei einer verbilligten Vermietung, und dies gilt auch für Fremdmietler, ist zusätzlich zu beachten, dass eine sog. Entgeltlichkeitsgrenze eingehalten wird, wenn der Werbungskostenabzug in voller Höhe erhalten bleiben soll“, warnt Steuerberater Roland Franz und führt aus: „Diese Grenze beträgt wie bisher 66 Prozent der ortsüblichen Miete gemäß § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG. Auch bei Vereinbarung einer Miete von 50 Prozent und mehr, jedoch weniger als 66 Prozent, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten ab dem 01.01.2021 möglich, wenn eine positive Totalüberschussprognose vorliegt.“ (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.)

Die Vergleichsmiete ist die ortsübliche Miete und die ortsübliche Miete ist immer (!) die des Mietpiegels. Erst wenn die vereinbarte Miete künftig weniger als 50 Prozent der Marktmiete beträgt, geht das Finanzamt generell von einer teilentgeltlichen Vermietung aus und kürzt (anteilig) die Werbungskosten.

Was ist die ortsübliche Miete?

Steuerberater Roland Franz klärt auf: „Die ortsübliche Marktmiete umfasst die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten – die sogenannte Warmmiete.“ (R 21.3 EStR und BFH-Urteil vom 10.05.2016 IX R 44/15 (BStBl 2016 II S. 835). Zum Ansatz eines Möblierungszuschlags: BFH-Urteil vom 06.02.2018 IX R 14/17 (BStBl 2018 II S. 522)).

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. (EStH H 21.3 „Überlassung an fremde Dritte“)

Steuerberater Roland Franz empfiehlt, die betroffenen Mietverhältnisse regelmäßig zu überprüfen und gegebenenfalls die Miete anzupassen.