

## Vermietung und Verpachtung Überprüfung der Miethöhe bei verbilligter Vermietung

Moers, im Dezember 2009

Die verbilligte Vermietung an nahe Angehörige, insbesondere an Kinder, Enkelkinder oder Eltern, kann zu erheblichen Steuervorteilen führen. Denn dem Vermieter, der zu mindestens 56 % der ortsüblichen Miete vermietet, verbleibt der ungekürzte - also 100 %-ige - Werbungskostenabzug. Seit dem Jahre 2004 ist jedoch eine zweite, weitergehende Prüfung notwendig!

### Anwendungsbereich - auch Fremdvermietung kann betroffen sein

§ 21 Abs. 2 EStG regelt, dass eine verbilligte Vermietung nur dann in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen ist, wenn die tatsächlich gezahlte Miete weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete beträgt. Die Regelung des § 21 Abs. 2 EStG wird in aller Regel im Bereich der Vermietung an nahe Angehörige zur Anwendung kommen. Ihre Anwendung jedoch nicht auf diesen Bereich beschränkt, vielmehr kann auch der an Fremde vermietende Steuerpflichtige hiervon betroffen sein, falls er - die Gründe sind unbeachtlich - verbilligt vermietet.

Der Vergleich erfolgt stets als Vergleich der Bruttomiete, also unter Einbeziehung der Nebenkosten, sowie ggfs. mitvermieteter Garagen, Stellplätze, etc. Insbesondere der Bereich der Nebenkosten kann hier zur "Steuerfalle" werden. Wichtig ist, dass der Vermieter bei Vereinbarung der Miete daher auch die Nebenkosten mit in die Planungsrechnung einbezieht. In Mietverträgen unter Angehörigen sollte daher unbedingt vereinbart werden, dass der Mieter die Nebenkosten in voller Höhe zu tragen hat. Entsprechende Textpassagen in Mustermietverträgen sind so auszufüllen, dass keine Zweifel aufkommen, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

### Weitergehende Prüfung ab 2004 bei Unterschreiten der 75 %-Grenze

In einem zweiten Schritt ist ab 2004 in den Fällen der grds. anzuerkennenden verbilligten Vermietung eine Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht vorzunehmen, wenn die gezahlte Miete nicht mindestens 75 % der ortsüblichen Miete beträgt. In diesem Fall muss eine gesonderte Überschussprognose erstellt werden. In diese Prognose sind auch die in früheren Jahren erzielten Mieten einzubeziehen.

Ist das Ergebnis der Überschussprognose negativ, so ist die Vermietung - trotz Überschreitens der 56 %-Grenze - in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dies hat zur Folge, dass die Werbungskosten (einschl. AfA ) nur anteilig anerkannt werden! Ist das Ergebnis der Überschussprognose positiv, sind die mit der verbilligten Vermietung zusammenhängenden Werbungskosten in voller Höhe abziehbar.

### **Ermittlung des Totalüberschusses bei Unterschreiten der 75 %-Grenze**

- Der Prognosezeitraum umfasst - sofern kein befristeter Mietvertrag besteht - einen Zeitraum von 30 Jahren. Er beginnt grundsätzlich mit dem Erwerb oder der Herstellung der Wohnung, im Fall der Vermietung nach vorheriger Selbstnutzung mit Beendigung der Selbstnutzung.
- Es ist allgemein die „normale“ Gebäude-AfA nach § 7 Abs. 4 EStG zugrunde zu legen.
- Die im Prognosezeitraum zu erwartenden Einnahmen und Werbungskosten sind anhand des Durchschnitts der in den letzten 5 Jahren angefallenen Einnahmen und Werbungskosten zu schätzen.
- Wegen der Unsicherheitsfaktoren, denen eine Prognose über einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren unterliegt, sind die geschätzten Einnahmen insgesamt um 10 % zu erhöhen und die geschätzten Werbungskosten um 10 % zu mindern.
- Vertraglich bereits vereinbarte Mietsteigerungen bzw. Anpassungen sind mit Wirksamwerden zu berücksichtigen.

### **Überprüfung der bestehenden Mietverträge zum 1.1.2010**

Aktuell bestehende Mietverträge - insbesondere bei einer Vermietung an nahe Angehörige - sollten regelmäßig auch auf die aktuelle Miethöhe hin überprüft werden. Gleiches gilt natürlich beim Abschluss neuer Mietverträge.

Aktuelle Übersichten zu den ortsüblichen Mieten erhalten Sie aus den Mietspiegel Tabellen, die teilweise die entsprechenden Kommunen, Teilweise die Mieter- bzw. Vermietervereine bereithalten. Einige Mietspiegel Tabellen werden zudem im Internet bereitgestellt, so etwa unter der Site [www.mietspiegel Tabellen.de](http://www.mietspiegel Tabellen.de) bzw. als Beispiel für den Altkreis Moers als Serviceangebot unter der Homepage des „Haus & Grund Grafschaft Moers e.V.“ ([www.hausundgrund-moers.de](http://www.hausundgrund-moers.de)), dort unter dem Button „Servie“ und „Mietspiegel“.

### **Zusammenfassung**

- Bestehende und neue Mietverträge sollten regelmäßig überprüft und insbesondere aus steuerlicher Sicht der Vergleich mit der ortsüblichen Miete gezogen werden.
- Beträgt die vereinbarte Bruttomiete mindestens 75 % der ortsüblichen Marktmiete, sind die anfallenden Werbungskosten stets zu 100 % abzugsfähig.
- Beträgt die vereinbarte Bruttomiete mindestens 56 %, jedoch nicht mehr als 75 % der ortsüblichen Marktmiete, ist eine Überschussprognose zu erstellen. Fällt diese positiv aus, sind die Werbungskosten zu 100 % abzugsfähig. Fällt die Prognoserechnung jedoch negativ aus, sind die Werbungskosten nur anteilig abzugsfähig.
- Beträgt die vereinbarte Bruttomiete weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete, sind die anfallenden Werbungskosten stets nur anteilig abzugsfähig. Dies gilt selbst dann, wenn trotz der niedrigen Miete insgesamt eine positive Prognoserechnung erstellt werden kann!

### **Platz für Ihre Notizen**