

Verbilligte Wohnungsvermietung

Moers, im Oktober 2016

Ortsübliche Vergleichsmiete ist stets die Bruttomiete

Der BFH (10.5.16, IX R 44/15) musste jüngst entscheiden, wie die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln ist, wenn die Wohnung (nur als Beispiel) an Angehörige verbilligt vermietet wird. Diese hat abschließend festgestellt: Ortsübliche Miete ist stets die erzielbare bzw. vergleichbare Bruttomiete, d. h. die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähigen Kosten.

Abgrenzung vollentgeltliche und teilentgeltliche Wohnungsvermietung

Eine Wohnungsvermietung gilt „per Gesetz“ auch dann als vollentgeltlich, wenn die vertraglich vereinbarte und tatsächlich gezahlte Miete (nur) mindestens 66 % des ortsüblichen Mietniveaus beträgt. **In diesen Fällen erhalten Vermieter dennoch den vollen Werbungskostenabzug - es handelt sich also um eine für den Wohnungsvermieter günstige Regelung!**

Erst wenn die Miete unterhalb dieser 66 %-Grenze liegt, sind die Kosten entsprechend quotaal aufzuteilen und dann auch nur noch in Höhe des entgeltlichen Anteils steuerlich abzugsfähig. **Diese gesetzliche Grenze von 66 % ist nicht nur bei einer verbilligten Wohnraumvermietung an nahe Angehörige (sicherlich ein Hauptanwendungsfall), sondern generell bei allen Wohnungsvermietungen zu beachten!**

Günstige (gesetzliche) 66 %-Grenze nicht anwendbar bei „anderen“ Vermietungen!

Die 66 %-Grenze gilt nur bei der verbilligten Vermietung zu Wohnzwecken. Erfolgt etwa eine verbilligte Büroraum- oder Ladenvermietung, ist bei dieser „anderen“ Vermietung unterhalb der ortsüblich erzielbaren Miete immer nur ein entsprechend anteiliger Werbungskostenabzug möglich. **Für diese „andere“ Vermietung gilt also die „günstige“ gesetzliche Regelung nicht!**

Praxishinweis

Enthält der ortsübliche Mietspiegel Rahmenwerte, ist jeder dieser Werte als ortsüblich anzusehen, der innerhalb der vorgesehenen Spanne liegt - es ist also kein Durchschnittswert zu bilden. Dies ergibt sich aus einer Verfügung der OFD Frankfurt (22.1.15, S 2253 A - 85 - St 227).

Platz für Ihre Anmerkungen/Notizen