

DAS FINANZAMT ALS PREISTREIBER

AUTOHAUS-ARTIKEL VOM 11.07.2022



Derzeit beschäftigt ein erstaunlicher Fall aus München die Medien, hier wurde ein Vermieter vom Finanzamt aufgefordert, dass er die Mieten in seinem Mietshaus erhöhen soll, da der Vermieter nach Ansicht des Finanzamtes die Wohnungen zu günstig an Mitarbeiter oder Rentner vermietet und das steuerlich nachteilige Konsequenzen für ihn, als auch für die Mitarbeiter, Stichwort, zu versteuernder geldwerter Vorteil, haben wird. Laut dem Beitrag wird vom Finanzamt eine Anhebung der Miete von 9 Euro pro m² auf 20 Euro pro m² gefordert.

Verbilligte Wohnraumüberlassung

Zum 01.01.2021 wurde die Grenze bei der verbilligten Wohnraumüberlassung auf **50 % (bis zum 31.12.2020 66 %) der ortsüblichen Warmmiete herabgesetzt**. Dementsprechend gibt es nunmehr folgende Grenzen:

- Liegt der Mietzins **über 66 %** der ortsüblichen Warmmiete, dann sind sämtliche Werbungskosten steuerlich absetzbar.
- Liegt der Mietzins **zwischen 50 % und 66 %** der ortsüblichen Warmmiete, dann muss eine **Totalüberschussprognoseprüfung** vorgenommen werden. Fällt diese Prüfung der Totalüberschussprognose positiv aus, ist für die verbilligte Wohnraumüberlassung Einkünfteerzielungsabsicht zu unterstellen und der volle Werbungskostenabzug ist möglich. Ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung, dass dies nicht der Fall ist, wird die Vermietung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt. In diesem Verhältnis können Werbungskosten, wie Zinsen, Kosten und Abschreibungen nur anteilig zum Abzug gebracht werden.
- Liegt der Mietzins **unter 50 %** der ortsüblichen Warmmiete, dann sind die Werbungskosten immer in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen und nur der entgeltliche Teil ist steuerlich absetzbar.

Vor allem in den Ballungszentren konnte in den letzten Jahren ein rasanter Anstieg der Wohnraumieten festgestellt werden. Wenn Wohnraum an Angehörige vermietet wird, oder der Vermieter sozial eingestellt ist und diesen enormen Mietpreisanstieg gerade nicht mitmacht, kann dieser Mietanstieg zu ungewollten steuerlichen Konsequenzen führen. Im Grundsatz bleibt es Vermietern (in vielen Fällen besteht ein Angehörigenverhältnis) überlassen, einen möglichst niedrigen Mietzins zu vereinbaren. Allerdings müssen bei der

verbilligten Wohnraumüberlassung neben den allgemeinen Voraussetzungen einige steuerliche Besonderheiten berücksichtigt werden:

- der Mietvertrag muss zivilrechtlich wirksam sein
- die Vereinbarungen müssen klar und eindeutig sein
- der Mietvertrag muss auch tatsächlich so durchgeführt werden
- das Vertragsverhältnis muss dem Fremdvergleich standhalten und
- der Mietzins muss mindestens 50 % der ortsüblichen Warmmiete betragen und die Totalüberschussprognose muss positiv ausfallen, dann sind sämtliche Werbungskosten abzugsfähig

Auf Grund der steigenden ortsüblichen Mieten kann durchaus Handlungsbedarf zur Erhöhung der Warmmiete bestehen. Und dies kann auch im Fall einer Vermietung an fremde Dritte der Fall sein, wenn der Vermieter in den letzten Jahren keine Mieterhöhungen durchgeführt hat. Somit zwingt das Finanzamt die Vermieter, die die Preisspirale nicht mitgemacht haben, quasi zu Mieterhöhungen.

Beispiel 1:

Die Eltern vermieten dem Sohn eine Wohnung für monatlich 600 Euro warm, die ortsübliche Warmmiete beträgt 850 Euro im Monat, die Werbungskosten (Abschreibung, Finanzierungskosten, etc.) betragen 6.000 Euro jährlich.

Die gezahlte Warmmiete beläuft sich auf rund 70 % der ortsüblichen Warmmiete, somit wird die steuerlich wichtige 50 %-Grenze als auch die 66 %-Grenze eingehalten. Folglich können die Werbungskosten ohne weiteres in voller Höhe abgezogen werden.

Die Eltern haben Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

12 Monate x 600 Euro 7.200 Euro
abzüglich Werbungskosten 6.000 Euro
zu versteuernde Einkünfte 1.200 Euro

Beispiel 2:

Steigt jetzt aber die ortsübliche Warmmiete zum Beispiel auf 1.000 Euro und wird keine Anpassung der Mietzahlung vorgenommen, ergeben sich folgende Auswirkungen. Nunmehr beträgt die gezahlte Warmmiete nur noch 60 % der ortsüblichen Warmmiete, somit liegt sie in dem Korridor zwischen 50 % und 66 % und es muss eine Totalüberschussprognose gemacht werden. Ergibt sich auf Grund der Totalüberschussprognose eine Einkünfterzielungsabsicht, dann sind die Werbungskosten in voller Höhe steuerlich absetzbar. Somit ergeben sich keine steuerlichen Änderungen zu Beispiel 1.

Fällt jedoch die Totalüberschussprognose negativ aus, so wird das Mietverhältnis in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt, mit der Folge, dass die Werbungskosten auch nur zu 60 %, also mit

3.600 Euro angesetzt werden dürfen.

Die Eltern haben Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

12 Monate x 600 Euro 7.200 Euro

abzüglich Werbungskosten 3.600 Euro

zu versteuernde Einkünfte 3.600 Euro

Beispiel 3:

Steigt die ortsübliche Warmmiete zum Beispiel auf 1.300 Euro und wird keine Anpassung der Mietzahlung vorgenommen, ergeben sich folgende steuerliche Auswirkungen. Nunmehr beträgt die gezahlte Warmmiete nur noch 46 % der ortsüblichen Warmmiete, somit sind sämtliche Werbungskosten steuerlich zwingend in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, auf eine Totalüberschussprognose kommt es nicht an.

Die Eltern haben Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

12 Monate x 600 Euro 7.200 Euro

abzüglich Werbungskosten 2.760 Euro

zu versteuernde Einkünfte 4.440 Euro

Wie das Beispiel zeigt, haben Vermieter bei der derzeitigen Gesetzeslage lediglich auf Grund der gestiegenen ortsüblichen Warmmiete mehr zu versteuernde Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dementsprechend werden soziale Vermieter durch den Staat gezwungen die Mieten zu erhöhen, da die Vermieter ansonsten negative steuerliche Konsequenzen treffen.

Maximilian Appelt

Rechtsanwalt | Steuerberater

Kurzfassung:

1. Liegt der Mietzins über 66 % der ortsüblichen Warmmiete, sind sämtliche Werbungskosten steuerlich absetzbar.
2. Bei einem Mietzins zwischen 50 % und 66 % der ortsüblichen Warmmiete muss seit dem 01.01.2021 wieder eine Totalüberschussprognose gemacht werden.
3. Liegt der Mietzins unter 50 % der ortsüblichen Warmmiete, sind sämtliche Werbungskosten in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen und steuerlich nur teilweise absetzbar.

Kommentar:

Grundsätzlich ist es positiv, dass seit dem 01.01.2021 die Grenze bei der verbilligten Wohnraumüberlassung von 66 % auf 50 % der ortsüblichen Warmmiete herabgesetzt wurde. Ob aber die Wiedereinführung der Totalüberschussprognose bei Mietzinsen zwischen 50 % und 66 % der ortsüblichen Warmmiete zu einer vereinfachten Handhabung führt, mag dahin gestellt bleiben. Das schlimme ist vielmehr, dass soziale Vermieter, die z.B. seit 10 Jahren die Miete nicht erhöht haben, auf Grund ihrer sozialen Einstellung und das sind oftmals private Vermieter, nun auch noch steuerlich die Gelackmeierten sind, wenn sie die Miete nicht erhöhen. Schön wenn der Staat auch noch einen Anteil an der Preissteigerung hat.

Horst Neubacher

Wirtschaftsprüfer | Steuerberater