

DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE - EIN AUSBLICK

STEUERLUCHS VOM 01.05.2024



Das Thema Vergleichsmiete führt immer wieder zu Diskussionen mit dem Finanzamt. So ergeben sich häufig Probleme bei der vergünstigten Vermietung an Familienangehörige oder Angestellte. Jüngst hat sich die Oberfinanzdirektion Frankfurt hilfreich zur Ermittlung der ortsüblichen Miete bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geäußert.

Anerkennung von Werbungskosten

Steuerlich beachtlich sind Werbungskosten, also solche Kosten, die dem Erwerb, der Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen dienen. Maßgeblich ist also, ob die geforderte sog. Einkünfteerzielungsabsicht gegeben ist. Zur Bestimmung der Höhe des Werbungskostenabzugs hat der Gesetzgeber drei Kategorien eingeführt. Diese Kategorien richten sich nach der vereinbarten Miete und deren prozentualen Anteil an der ortsüblichen Marktmiete.

- Beträgt der vereinbarte Mietzins **mindestens 66%** der ortsüblichen Miete, können sämtliche Werbungskosten angesetzt werden.
- Liegt der Mietzins **unter 50%** der ortsüblichen Miete, sind die Werbungskosten in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wobei Werbungskosten nur für den entgeltliche Anteil angesetzt werden können. Für den unentgeltlichen Anteil fehlt es an der Einkünfteerzielungsabsicht.
- Innerhalb des Korridors von **50% und weniger als 66%** ist eine sog. Totalüberschussprognose durchzuführen. Eine positive Prognose führt zu vollem Werbungskostenabzug, während eine Negativprognose einen anteiligen Abzug zu Folge hat.

Bestimmung der ortsüblichen (Vergleichs-)Marktmiete

Bisweilen stellt die konkrete Bestimmung der Vergleichsmiete Vermieter vor gewisse Probleme. Um diese Ermittlung zu vereinfachen hat die Oberfinanzverwaltung Frankfurt eine Verwaltungsanweisung erlassen, dabei sind vier Varianten zu beachten, nämlich, örtlicher Mietspiegel, Mietwertkalkulatoren der Ämter, Vergleichsobjekte, Sachverständigengutachten.

Hinweis:

In der AUTOHAUS-Ausgabe vom 08.05.2024 werden wir in der Rubrik Recht + Steuern auf dieses wichtige steuerliche Thema eingehen und die Ausführungen der Oberfinanzdirektion Frankfurt näher erläutern.