

DIE ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE - EIN ÜBERBLICK

STEUERLUCHS VOM 5.11.2025



Das Thema Vergleichsmiete führt immer wieder zu Diskussionen mit dem Finanzamt. So ergeben sich häufig Probleme bei der vergünstigten Vermietung an Familienangehörige oder Angestellte. Die Oberfinanzdirektion Frankfurt hat sich 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. Nach der Verwaltungsanweisung sollte nach den folgenden vier Methoden und in der dargestellten Rangfolge vorgegangen werden:

- Zuerst ist der **örtliche Mietspiegel** zu beachten. Die Städte und Gemeinden sind angehalten, im Rah-

men des öffentlichen Interesses einen Mietspiegel oder Mietdatenbanken zu erstellen

- Sofern kein Mietspiegel vorliegt, sollen die **Mietwertkalkulatoren der Ämter** für Bodenmanagement und Geoinformation herangezogen werden. Sie werden in finanzgerichtlichen Verfahren anerkannt und stehen mittlerweile für sämtliche Regionen zur Verfügung. Die maßgeblichen Aspekte zur Berechnung sind der Bodenrichtwert, das Baujahr, die Ausstattung sowie die Wohnfläche.
- Als dritte Variante können **einzelne Vergleichsobjekte** herangezogen werden, die dem Mietobjekt nach ihrer Art und Ausstattung, dem Baujahr, der Fläche und Lage entspricht. Nach der Rechtsprechung sollten mindestens drei vergleichbare Wohnungen herangezogen werden
- Erst wenn keine der drei vorstehenden Methoden zur Ermittlung eines Vergleichswerts zur Verfügung steht, kann die Ermittlung der Vergleichsmiete durch Sachverständigengutachten erfolgen.