

ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE – EINE STEUERLICHE BETRACHTUNG

AUTOHAUS-ARTIKEL 02.09.2026



Bei dem Thema der ortsüblichen Vergleichsmiete ergeben sich häufig steuerrechtliche 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.

Insbesondere bei Bestandsverträgen in Ballungsräumen, wo die ortsüblichen Mieten schnell steigen, ist durch den Gesetzgeber regelmäßig eine Mieterhöhung erzwungen. Bei neuen Mietverhältnissen sind die Grenzen bereits zu Beginn einzuhalten um vom Werbungskostenabzug zu profitieren.

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 am eine Verwaltungsanweisung erlassen. Demnach 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 Rahmen des öffentlichen Interesses einen Mietspiegel oder Mietdatenbanken zu erstellen. Sofern es einen solchen Mietspiegel gibt, können diese Werte ohne weitere Bedenken angesetzt werden. Sofern der Mietspiegel Rahmenwerte enthält, können auch die Werte an der unteren Rahmenschwelle herangezogen werden.
- 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. Die Ämter errechnen hieraus den durchschnittlichen Mietzins, basierend auf Kaufpreissammlungen der betroffenen Gutachterausschüsse. Der so ermittelte Wert wird alle zwei Jahre aktualisiert, sodass immer auf die letzte Aktualisierung zurückzugreifen ist.
- 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. Eine einzelne im selben Haus liegende, fremdvermietete Wohnung reicht allein als Maßstab nicht aus. Die so erfolgte Mietzinsfindung sollte dokumentiert und zu den Akten genommen werden, um dies für mögliche Streitigkeiten gerichtsfest zu machen. Die so gewonnen Erkenntnisse bieten eine gute Schätzgrundlage. Für besondere Ausstattungen (Garten, Einrichtung o.ä.) können Zu- und Abschläge gemacht werden.
- Erst wenn keine der drei vorstehenden Methoden zur Ermittlung eines Vergleichswerts zur Verfügung steht, kann die Ermittlung der Vergleichsmiete durch Sachverständigengutachten erfolgen.

Diese vier Methoden kommen - in dieser Rangfolge - in Betracht, um die Vergleichsmiete zu bestimmen.

Höhe und Abzugsfähigkeit der umlagefähigen Kosten

Ist die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt bestimmt, ist sie mit der vereinbarten Miete ins Verhältnis zu setzen. Maßgeblich sind die Warmmieten, also die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV) umlagefähigen Nebenkosten.

Umlagefähig sind gem. § 2 BetrKV unter anderem die Beleuchtung, Gartenpflege, die Grundsteuer, Wasserversorgung, Heizung und Müllbeseitigung. In Hinblick auf den vereinbarten Mietzins sind sämtlich tatsächlich gezahlten umlagefähigen Kosten einzubeziehen. Es kann dabei die tatsächliche Höhe, der für das Objekt zu leistenden Umlagen ermittelt werden. Auch wenn die Umlagen nicht weiter belastet werden, stehen dem Steuerpflichtigen die für die Ermittlung der Höhe der Umlagen notwendigen Unterlagen zur Verfügung.

Maximilian Appelt

Rechtsanwalt | Steuerberater

Kurzfassung:

1. Die dreigliedrige Abstufung hinsichtlich des Werbungskostenabzugs sind zu beachten. Maßgeblich ist die örtliche Vergleichsmiete. Ab 66% sind Werbungskosten voll abzugsfähig. Unter 50% erfolgt ein anteiliger Abzug. Dazwischen ist eine Totalüberschussprognose zu treffen.
2. Zur Ermittlung der Vergleichsmiete stehen vier Methoden in abgestufter Rangfolge zur Verfügung. Dies sind der Mietpreisspiegel, die Mietwertkalkulatoren der Ämter, einzelne Vergleichswohnung und das Gutachten eines Bausachverständigen.
3. Die Ermittlung und Berücksichtigung der umlagefähigen Kosten richtet sich nach der ortsüblichen Warmmiete und der Betriebskostenverordnung.

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. Es ist sehr bedauerlich, dass der Staat auch noch einen Anteil an der Preissteigerung am Mietmarkt hat.

Barbara Muggenthaler

Wirtschaftsprüferin | Steuerberaterin

