

Aufwendungen bei verbilligter Wohnraumvermietung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt unter anderem, wer eine Wohnung gegen Entgelt einem Dritten zur Nutzung überlässt. Hinzu kommt, dass er auch beabsichtigen muss, auf die voraussichtliche Nutzungsdauer der Wohnung einen Überschuss zu erwirtschaften. Ansonsten kann es an der Einkünfteerzielungsabsicht fehlen und dies wiederum kann dazu führen, dass Verluste im Rahmen der so genannten steuerlichen Liebhaberei nicht anerkannt werden. Wird bei der Vermietung eine ortsübliche Miete vereinbart, geht man zunächst typischerweise davon aus, dass eine langfristige Vermietung letztlich zu positiven (Gesamt-)Einkünften und somit zu einem Totalüberschuss führen wird. Findet die Vermietung verbilligt statt, ist zu prüfen, in welchem Umfang Werbungskosten berücksichtigt werden können.

Seit dem Jahr 2012 wurde bei der Vermietung von Wohnraum im Rahmen der Einkünfte aus Ver-

mietung und Verpachtung die Prüfung der steuerlichen Liebhaberei abgeschafft. Sobald die vereinbarte Miete 66 Prozent oder mehr der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt, wird eine Vollentgeltlichkeit unterstellt. Bei Unterschreitung der 66-Prozent-Grenze ist die Vermietung einer Wohnung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen.

Die Folge daraus ist, dass bei Einhaltung dieser Grenze der uneingeschränkte Werbungskostenabzug vorgenommen werden kann und bei Unterschreitung der Grenze die auf den unentgeltlich überlassenen Anteil der Wohnung entfallenden Werbungskosten steuerlich nicht abzugsfähig sind. Bei dem Vergleich der Ortsüblichkeit ist die Bruttomiete, das heißt die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten heranzuziehen. Wird zum Beispiel bei der Vermietung einer Wohnung lediglich 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart,

sind ebenfalls nur 50 Prozent der anfallenden Werbungskosten steuerlich absetzbar. Dies gilt übrigens bei sämtlichen Vermietungen von Wohnraum. Nicht nur bei nahen Angehörigen, wo es allerdings am häufigsten vorkommen wird.

Die 66-Prozent-Grenze wird nunmehr mit dem Jahressteuergesetz 2020 ab dem Veranlagungszeitraum 2021 auf 50 Prozent herabgesetzt. Dies klingt zunächst äußerst positiv, wenn nicht eine andere, bis zum Jahr 2011 geltende gesetzliche Regelung wieder aktiviert worden wäre – nämlich die Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht und somit die Prüfung der steuerlichen Liebhaberei.

EGBERT DAHLEY
Steuerberater



Bei Einhaltung der bisherigen 66-Prozent-Grenze bleibt es unverändert beim uneingeschränkten Werbungskostenabzug. Beträgt die tatsächlich vereinbarte Miete jedoch 50 Prozent oder mehr, aber weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, ist wieder eine Totalüberschuss-Prognoseprüfung vorzunehmen. Wenn diese Prognose positiv ausfällt, werden die Werbungskosten aus diesem Mietverhältnis nicht gekürzt. Bei einem negativen Ergebnis ist von einer Einkünfteerzielungsabsicht nur für den entgeltlichen Teil auszugehen und die Werbungskosten werden lediglich in diesem Umfang berücksichtigt.

Dazu folgendes Beispiel: Bei der Vermietung einer Wohnung wird eine verbilligte Miete in Höhe von 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbart. Da zwar die 66-Prozent-Grenze, jedoch nicht die 50-Prozent-Grenze unterschritten wird, muss eine

durchaus aufwendige Überschussprognose erstellt werden, bei der alle objektiv erkennbaren Umstände für die Zeit der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Wohnung einzubeziehen sind. Ergibt sich hierbei ein Totalüberschuss, sind die Werbungskosten vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei fehlendem Totalüberschuss ist eine Kürzung der Werbungskosten auf den entgeltlichen Teil, hier also auf 50 Prozent, vorzunehmen. Wäre der entgeltliche Teil geringer als 50 Prozent, ist die Folge immer eine entsprechende Kürzung der Werbungskosten. Eine Überschussprognoserechnung hilft hier nicht mehr.

Im Hinblick auf die Gefahr, dass bei zu geringer Miete eine Kürzung der Werbungskosten erfolgen kann, sind regelmäßig, aber gerade zu Beginn eines jeden Jahres, die ortsübliche Vergleichsmiete und eventuelle Mietanpassungen zu prüfen.