

Abfindung an den Mieter

EINKOMMENSTEUER Steuerfreies Bonbon für den Mieter

Der Wunsch ist oft vorhanden, die Umsetzung dagegen nur im Rahmen des geltenden Mietrechts möglich. Gemeint ist der sozialverträgliche Auszug eines Mieters. Dass unser Wohnungsmietrecht weitgehend von sozialen Komponenten geprägt ist, hat mehrere Gründe.

Von Rudolf Schollmaier

So soll beispielweise der Mieter vor willkürlichen Kündigungen geschützt werden, weil das Innehaben einer Wohnung ein elementarer schutzwürdiger und zentraler Teil des persönlichen Lebens ist. Andererseits ist der Schutz des Eigentums des Vermieters in Artikel 14 unseres Grundgesetzes garantiert. Das Mietrecht macht den Spagat, die unterschiedliche Interessenslage von Mieter und Vermieter in Einklang bringen zu wollen. So kann der Vermieter Wohnraum nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Hauptfall dazu ist die Eigenbedarfskündigung. Wenn kein gesetzlich zulässiger Kündigungsgrund vorliegt, hilft nur die Verständigung zwischen Mieter und Vermieter.

Beispiel: Philipp Ihnen lebt alleine in einer gemieteten Wohnung. Vor mehr als zehn Jahren erbte er von einer Tante deren Bungalow, den er seither vermietet hat. Da Philipp keine Familie hat, beschließt er, nach Eintritt in den Ruhestand nach Asien auszuwandern. Den Bungalow will er verkaufen, um mit dem Verkaufserlös seinen Ruhestand zu gestalten. Vom beauftragten Makler erfährt Philipp, dass der Verkauf eines vermieteten Bungalows in der vorliegenden Preisklasse sehr schwierig ist. Ein leer stehender Bungalow hingegen sei für Eigennutzer wesentlich interessanter. So spricht Philipp mit seiner Mieterin Anna Konda. Diese hat jedoch keinerlei Ambitionen, mit ihren Kindern aus dem Bungalow auszuziehen. So kommt Philipp die Idee, seiner Mieterin den Auszug durch eine Abfindung schmackhaft zu machen. Nach eini-



gem hin und her einigt man sich auf eine Abfindungsvereinbarung und einen Betrag von 20.000 Euro, die Philipp unmittelbar nach Räumung des Bungalows an Anna zahlt.

Für Anna stellt sich nun die Frage, ob sie die erhaltene Abfindung versteuern muss, konkret also Einkommenssteuer darauf fällig wird. Ihr Steuerberater erklärt ihr, dass es sich bei dem Mietaufhebungsvertrag um einen veräußerungsähnlichen Vorgang handelt, bei dem die Mieterin ihre Rechte vorzeitig aufgibt. Von den sieben Einkunftsarten des Einkommensteuerrechts könnten hier nur „Sonstige Einkünfte“ in Betracht kommen. Allerdings unterliegt nach Auffassung des höchsten deutschen Steuergerichts, des Bundesfinanzhofs, eine derartige Abfindung nicht der Einkommensbesteuerung (Urteil vom 14.09.1999, Az. IX R 89/95).

Für Philipp stellt sich die Frage, ob er die Zahlung an seine Mieterin bei seinen Mieteinnahmen gegenrechnen, also steuerlich absetzen kann. Das hängt davon ab, wie die Wohnung nach Auszug der Mieterin genutzt wird. Würde sie wieder vermietet, also zur Erzielung steuerpflichtiger Mieteinnahmen eingesetzt, könnte

Philipp die Abfindung in voller Höhe als steuerlich abzugsfähige Ausgaben, Werbungskosten genannt, ansetzen. Wird hingegen, wie im vorliegenden Fall, die Wohnung nicht zur Erzielung von steuerpflichtigen Einnahmen genutzt, also verkauft, scheidet der Werbungskostenabzug aus. Der Abzug ist nur zulässig, soweit auch steuerpflichtige Einnahmen vorhanden sind. Da ein Gewinn aus dem Verkauf nach einer Haltedauer von mindestens zehn Jahren nicht der Einkommenssteuer unterliegt, können keine damit in Zusammenhang stehenden Werbungskosten abgezogen werden. Die Nichtabziehbarkeit als Werbungskosten gilt auch, wenn Philipp die Wohnung künftig selbst nutzen würde. Denn auch in diesem Fall würden künftig keine steuerpflichtigen Einnahmen mehr erzielt.

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email schollmaier@schollmaier.de, Internet www.schollmaier.de