

## Billiger wohnen

### EINKOMMENSTEUER Vereinfachung bei verbilligter Vermietung

**Bei der Vermietung misst die Einkommensteuer nach zweierlei Maß: Wer als Gewerbetreibender, Land- und Forstwirt oder Freiberufler betrieblichen Grundbesitz verbilligt vermietet, kann die Kosten nur anteilig steuerlich abziehen. Dies gilt ohne Einschränkung und ohne Freigrenzen. Wer dagegen privaten Grundbesitz verbilligt vermietet, kommt in den Genuss eines steuerlichen Rabatts.**

Von Rudolf Schollmaier

Diese Bevorzugung der Vermietung durch Privatpersonen wird zwar selbst von Richtern des Bundesfinanzhofes, dem höchsten deutschen Steuergericht, als gleichheitswidrige Begünstigung empfunden. Dies ändert aber nichts daran, dass es sich um geltendes Recht handelt.

**Beispiel 1:** Max Imal vermietet eine Wohnung zu 75 Prozent der ortsüblichen Miete an seinen Neffen. Obwohl Max nicht die volle Marktmiete verlangt, kann er dennoch die ihm entstehenden Werbungskosten, wie Bankzinsen und Reparaturen in voller Höhe gegenrechnen. Die problemlose Verbilligung hat aber ihre Grenzen. Beträgt die erzielte Miete weniger als 75 Prozent, wird die Sache komplizierter. Jetzt ist eine sogenannte Totalüberschussprognose fällig. Der Vermieter muss nun darlegen, dass über einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren nach Abzug der entstehenden Werbungskosten in der Summe ein Überschuss verbleibt. Gelingt dieser Nachweis, sind die Werbungskosten in voller Höhe abziehbar. Geht die Prognose negativ aus, das heißt, sind



die Werbungskosten in der Summe aller Jahre höher als die erzielten Einnahmen, so muss aufgeteilt werden.

**Beispiel 2:** Kenny Ned vermietet seinem Schulfreund ein Einfamilienhaus zu 60 Prozent der ortsüblichen Miete. Die von ihm erstellte Überschussprognose ergibt einen Verlust. Die Folge ist, dass das Finanzamt die von Kenny geltend gemachten Werbungskosten auch nur mit 60 Prozent zum Abzug zulässt. Das heißt, alle steuerlich zu berücksichtigenden und durch die Vermietung veranlassten Kosten werden nur in dem Verhältnis zum Abzug zugelassen, in dem die erzielte Miete zur ortsüblichen Miete steht. Beträgt die erzielte Miete weniger als 56 Prozent der ortsüblichen Miete, sind die Werbungskosten generell aufzuteilen.

**Beispiel 3:** Dennis Aberschluss vermietet seinem Enkel eine Wohnung zu 50 Prozent der ortsüblichen Miete. Seiner Einkommensteuererklärung legt er gleich die Totalüberschussprognose bei. Da die Wohnung schuldenfrei ist und nur wenige Reparaturen anfallen, ergibt sich über alle betrachteten Jahre ein Überschuss der Einnahmen. Dennoch lässt das Finanzamt nur die Hälfte der geltend gemachten Werbungskosten zum Abzug zu. Die positive Totalüberschussprognose ändert daran nichts. Durch das Steuerentlastungsgesetz 2011 ist eine Vereinfachung geplant. Als Beitrag zum Bürokratieabbau soll ab 2012 der volle Werbungskostenabzug gewährt werden, wenn die erzielte Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt. Wird weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt, sind die Werbungskosten generell um 66 Prozent zu kürzen. Die Totalüberschussprognose entfällt.

**Tipp:** Private Vermieter, die derzeit weniger als die ortsübliche Miete verlangen, sollten die Mietverträge überdenken. Insbesondere in Fällen hoher Werbungskosten kann durch entsprechende Anpassung der Mieteinnahmen der ungekürzte Kostenabzug gestaltet werden.

---

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