

B & P Steuer-Tipp

03/2012

Verbilligte Wohnraumvermietung

Ausgangslage

Sie sind Eigentümer einer Wohnung, die unterhalb der ortsüblichen Marktmiete vermietet wird. Hierbei spielt es keine Rolle, ob die Wohnung an Freunde oder Verwandte überlassen wird und ob die Wohnung sich bereits seit Jahren in Ihrem Eigentum befindet oder erst kürzlich von Ihnen erworben wurde.

Mit dem Steuervereinfachungsgesetz 2011 hat der Gesetzgeber durch die Änderung des § 21 Abs. 2 EStG den Grenzwert für die verbilligte Wohnraumüberlassung zu Ungunsten des Steuerpflichtigen von 56 % auf 66 % der ortsüblichen Miete angehoben. Aufgrund dieser ab dem 01.01.2012 in Kraft tretenden Neuregelung ist daher allen betroffenen Vermietern anzuraten, ihre Mietverträge auf die neue Grenze hin zu überprüfen.

Bisherige Rechtslage

Bislang konnte man bei einer vereinbarten Miete von mindestens 75 % der ortsüblichen Marktmiete bei langfristiger Vermietung von einer Vermietung mit Einkunftszielungsabsicht ausgehen, sodass der Werbungskostenabzug unbeschränkt war.

Betrag dagegen die vereinbarte Miete weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete, so musste die Wohnraumüberlassung gem. § 21 Abs. 2 EStG in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden, sodass sich die Werbungskosten steuerlich nur anteilig auswirkten.

Lag die vereinbarte Miete zwischen diesen Grenzen, musste die Einkunftszielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose überprüft werden. Fiel diese positiv aus, führte dies wiederum zu einem uneingeschränkten Werbungskostenabzug, ansonsten konnten die Werbungskosten nur anteilig abgezogen werden.

Diese in Abhängigkeit von der relativen Miethöhe unterschiedliche steuerliche Behandlung der Werbungskosten im Rahmen der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wird in der anliegenden graphischen Übersicht verdeutlicht.



Neue Rechtslage

Die Neuregelung des § 21 Abs. 2 EStG vereint die Prozentgrenzen bei 66 % und legt fest, dass bei Unterschreiten der 66 %-Grenze eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zwingend erforderlich ist und dass bei Erreichen bzw. Überschreiten der 66 %-Grenze die Vollentgeltlichkeit einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung unterstellt wird.

Ab dem Jahr 2012 muss die Miete also mindestens 66 % der ortsüblichen Miete betragen, um die mit der Wohnung zusammenhängenden Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Darlehenszinsen, Erhaltungsaufwand) in vollem Umfang als Werbungskosten geltend machen zu können. Beträgt die vereinbarte Miete vom Jahr 2012 an weniger als 66 %, so können die Aufwendungen für die Vermietung nur anteilig als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Liegt die Miete beispielsweise nur bei 60 % der ortsüblichen Miete, so sind sämtliche Aufwendungen, die die vermietete Wohnung betreffen nach neuer Rechtslage auch nur zu 60 % als Werbungskosten abzugsfähig.

Die bisherigen zeitaufwändigen Prognoserechnungen zur Prüfung der Totalüberschussprognose fallen ab 2012 weg.

Unser Tipp

Handlungsbedarf besteht durch die Gesetzesänderungen für solche Vermietungsfälle, die bislang aufgrund einer positiven Prognoserechnung innerhalb des Korridors von 56 % bis unterhalb der neuen 66 %-Grenze lagen. Hier wird es erforderlich sein, die Miete an den erhöhten Prozentsatz anzupassen, um den bisher vollen Werbungskostenabzug auch für die Jahre ab 2012 zu erhalten.

Bitte prüfen Sie daher Ihre Mietverträge dahingehend, ob die neue, ab dem 01.01.2012 geltende Grenze von 66 % erreicht ist. Dies gilt auch beim Kauf einer Immobilie mit Übernahme des laufenden Mietverhältnisses.

Bei Unterschreitung von 66 % der ortsüblichen Miete sollte versucht werden, die Miete innerhalb der gesetzlichen Möglichkeiten zu erhöhen, um die ggf. gravierenden steuerlichen Nachteile aus der Versagung des vollen Werbungskostenabzuges zu vermeiden.

Wir können Ihnen sowohl bei der zivilrechtlichen als auch steuerrechtlichen Vertragsgestaltung behilflich sein, um ihr Risiko so weit wie möglich zu minimieren.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.



Verbilligte Wohnraumvermietung

(Werbungskostenabzug in Abhängigkeit von der Mietquote:
Verhältnis der vereinbarten zur ortsüblichen Miete)

Rechtslage bis 2011

Werbungskosten voll	Mietquote 75 – 100 %
WK voll, falls Totalüberschuss WK nur anteilig, falls Totalverlust	Mietquote 56 – 74,9 %
Werbungskosten nur anteilig	Mietquote unter 56 %

Rechtslage ab 2012

Werbungskosten voll	Mietquote 66 – 100 %
Werbungskosten nur anteilig	Mietquote unter 66 %

