

Steuertipp März 2021

Neuerungen bei den Einkünften zur verbilligten Vermietung

Bisher konnten die Werbungskosten im Zusammenhang mit der Vermietung in voller Höhe steuerlich berücksichtigt werden, wenn die Höhe der Miete mindestens 66% der ortsüblichen Miete beträgt. Ab dem 01.01.2021 wurden Neuregelungen getroffen.

Die Grenze von 66% wurde auf 50% herabgesetzt, allerdings gibt es eine weitere Voraussetzung zu erfüllen. Liegt die vereinbarte Miete zwischen 50 und 66%, muss eine Totalüberschussprognose erstellt werden. Das bedeutet, dass dem Finanzamt nachgewiesen werden muss, dass die Vermietung auf eine Sicht von 30 Jahren insgesamt einen Überschuss erbringt und keinen Verlust.

Dabei gilt zu beachten, dass diese Regelungen nur für neue Mietverhältnisse anzuwenden sind. Eine Reduzierung einer bisher vereinbarten Miete ist nicht zulässig.

Hat die Miete bisher aber weniger als 66% und mindestens 50% betragen, kann ab dem Jahr 2021 der volle Werbungskostenabzug geltend gemacht werden, sofern eine Totalüberschussprognose vorgelegt wird.

Sollten aufgrund der Corona-Pandemie die Mieteinnahmen im Jahr 2020 weniger als 66% betragen, weil der Mieter die höher vereinbarte Miete nicht zahlen kann, kommt es dennoch nicht zu einer Kürzung des Werbungskostenabzugs gem. der Kurzinfo der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen (OFD NRW, Kurzinfo ESt Nr. 20/16 v. 2.12.2020). Ausschlaggebend für die Beurteilung des Werbungskostenabzugs ist die vereinbarte Miete. Es empfiehlt sich, die Notsituation des Mieters schriftlich festzuhalten.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gibt es häufig Unstimmigkeiten mit dem Finanzamt. Eine Hilfe stellt die Verfügung v. 18.9.19 (S 2253 A -85 -St 23) der Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main dar. Das Finanzamt orientiert sich nach dem Mietspiegel der betreffenden Region, welcher sich in der Regel auf den Mietpreis pro Quadratmeter in Mehrfamilienhäusern bezieht. Dabei ist es zulässig für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Zuschlag auf den Mietspiegel in Höhe von 10 bzw. 5% zu berechnen. Dies sollte bei der Ermittlung der Miete durch den Vermieter berücksichtigt werden, damit die Grenzen von 50% bzw. 66% überschritten werden.

Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.