

Berechnung des Mietzinses in einem Wohnprojekt

Bei Wohnprojekten sich die Frage nach der „richtigen“ Miethöhe.

Kalkulatorisch müssen die tatsächlichen Mieten natürlich die Ausgaben nebst Rücklagen / Rückstellungen decken.

Aus steuerlicher Sicht wird eine Gewinnerzielungsabsicht aus Vermietung und Verpachtung § 21 EStG unterstellt. Andernfalls handelt es sich um "Liebhaberei". Letzteres würde bedeuten, dass der Vermieter keine Absetzung für Abnutzung (AfA) und keine Ausgaben als Werbungskosten in Abzug bringen kann.

Gerade soziale Vermieter wurden so über die Steuer bestraft, da sie keine Werbungskosten (z.B. für Reparaturen, Modernisierungen) in Abzug bringen konnten.

Die Diskussionen um preisgünstigen Mietraum haben nun eine Änderung im Steuerrecht bewirkt:

Werbungskostenabzug bei verbilligt überlassener Wohnung

In welcher Höhe Werbungskosten bei verbilligt überlassenen Wohnungen im Rahmen eines Mietvertrages abzugsfähig sind, hängt vom Verhältnis der tatsächlich vereinbarten zur ortsüblichen Miete ab.

Ab dem Jahr 2021 gilt nach § 21 Abs. 2 EStG folgendes: Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent (bis 2020: 66%) der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Ein anteiliger Werbungskostenabzug ist möglich. Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich. Ein 100 % Werbungskostenabzug ist möglich.

Weitere Einzelfragen zur Ermittlung dieses Verhältnisses wurden vom [Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 22.02.2021 IX R 7/20](#) geklärt.

Welche Miete ist maßgebend?

Nach dem Bundesfinanzhof ist nur auf das Verhältnis der Warmmiete abzustellen. Zur Warmmiete rechnen alle umlagefähigen Betriebskosten und zwar auch diejenigen, welche vom Mieter direkt getragen werden (z.B. Energieversorger).

Wie wird die ortsübliche Miete ermittelt?

Vorrang hat nach dem Urteil ein Mietspiegel. Jeder Wert des Mietspiegels sei ortsüblich, d.h. das Erreichen des unteren Werts einer Mietpreisspanne reicht aus für den Vollabzug. Liegt kein Mietspiegel vor, können folgende weiteren Ermittlungswege verwendet werden:

- Gutachten eines öffentlich bestellten
- Gutachters Auskunft aus einer Mietdatenbank, z.B. einer Gemeinde
- Mieten von drei vergleichbaren Wohnungen
- Internetportale

Empfehlungen

Zur Vermeidung von Streitigkeiten mit dem Finanzamt ist es empfehlenswert einen Sicherheitsabstand zu der % - Grenze einzuhalten.

Bitte prüfen Sie jährlich, ob die individuelle Miete aufgrund von allgemeinen Mietpreissteigerungen anzupassen ist.

Dieser Rechtstipp ersetzt nicht die Einzelfallberatung durch SteuerberaterInnen / RechtsanwältInnen.

Autorin: RA Angelika Majchrzak-Rummel, Schwabach

Stand August 2021

Kontakt

Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther-Str. 1

45525 Hattingen (Ruhr)

Telefon: +49(0)2324.90 22 213

E-Mail info@stiftung-trias.de