

Wichtiges Urteil für Vermietung an Angehörige: Ortsübliche Miete ist Warmmiete

Bei verbilligter Vermietung an Angehörige war mit den Finanzbehörden immer wieder strittig, ob für den Fremdvergleich die Bruttomiete (incl. Nebenkosten) oder die Nettomiete (Kaltmiete) maßgeblich ist.

Bei Vermietung an Angehörige ist ein vollständiger Werbungskostenabzug nur dann zulässig, wenn -neben anderen Voraussetzungen- die vereinbarte und bezahlte Miete mindestens 66% der marktüblichen Miete beträgt. Wird die Quote nicht erreicht, so werden die Werbungskosten um den Prozentsatz gekürzt, um den die Miete unter der ortsüblichen Miete liegt.

Immer wieder kam es dabei zu Meinungsverschiedenheiten mit der Finanzverwaltung, ob als Maßstab die Bruttomiete (incl. Nebenkosten) oder die Nettomiete (Kaltmiete) zu verwenden ist.

Am 10.05.2016 hat der BFH (Bundesfinanzhof) im Sinne der Steuerpflichtigen entschieden, dass als ortsübliche Miete im Rahmen des § 21 Abs. 2 EStG - anders als im Mietrecht- die Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Betriebskosten gilt (BFH IX R 44/15).

Beispiel:

Der Vermieter vermietet eine Wohnung an seine Tochter. Die ortsübliche Kalt-Miete beträgt lt. Mietspiegel 400 Euro. Die Tochter zahlt monatlich 250 Euro Miete zuzüglich der gesamten Betriebskosten in Höhe von 100 Euro.

Die Finanzverwaltung war bislang meistens der Ansicht, dass die Tochter damit nur 62,5% der ortsüblichen Miete zahlt (250/400 der Kaltmiete).

Nach der Entscheidung des BFH sind die Betriebskosten mit zu berücksichtigen. Damit zahlt die Tochter 350 Euro (250+100) von ortsüblichen 500 Euro (400+100), also 70% der ortsüblichen Miete. Damit zahlt die Tochter mehr als 66% der ortsüblichen Miete. So kann der Vermieter alle Werbungskosten dieser Wohnung (neben den Betriebskosten z.B. Abschreibung und Finanzierungszinsen) unbegrenzt geltend machen.