



Bundesverband
Lohnsteuerhilfvereine e.V.

Reinhardtstr. 23 · 10117 Berlin
Telefon 030 / 585 84 04 - 0
E-Mail info@bvl-verband.de

Presseinfo Juli 2018 – 2

Verbilligte Vermietung von Wohnraum Steuerliche Fallstricke bei (teil-)möblierten Wohnungen

Ein beliebtes Gestaltungsmodell unter Angehörigen ist die verbilligte Vermietung von Wohnraum. Der Vorteil besteht darin, dass der Angehörige eine geringere Belastung hat und der Eigentümer nur eine geringe Miete versteuern muss, aber dennoch alle Werbungskosten für die vermietete Wohnung in ungekürzter Höhe steuerlich geltend machen kann. Dieser Steuervorteil wird jedoch nur gewährt, wenn mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete erhoben wird. Anderenfalls sind die Werbungskosten anteilig zu kürzen. „Werden beispielsweise nur 55 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt, können auch nur 55 Prozent der mit der Vermietung zusammenhängenden Werbungskosten abgezogen werden“, erläutert Erich Nöll, Rechtsanwalt und Geschäftsführer beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin.

Als Vergleichsmaßstab ist die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Kosten heranzuziehen. Folglich ist ein Warmmietenvergleich vorzunehmen. Beim Rückgriff auf einen Mietpreisspiegel kann zur Ermittlung der ortsüblichen Kaltmiete der untere Rand einer ausgewiesenen Preisspanne angesetzt werden. „Strittig war nun, welcher Vergleichswert heranzuziehen ist, wenn die Wohnung möbliert oder zumindest teilmöbliert ist, denn gerade die Mitvermietung einer Einbauküche ist heutzutage eher der Regel- als der Ausnahmefall“, erklärt Nöll. Erfreulich an der Entscheidung des BFH hierzu ist, dass sie rechnerisch für den Steuerzahler eher günstig sein wird, steuerrechtsvereinfachend und anwenderfreundlich ist sie jedoch nicht (Urteil vom 06.02.2018 – IX R 14/17). Wird eine Einbauküche mit überlassen, ist die mit Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Miete für unmöblierte Wohnungen über einen prozentualen Zuschlag zu erhöhen oder eine Erhöhung des Ausstattungsfaktors über das Punktesystem vorzunehmen, wenn dies der Mietspiegel vorsieht. Ist so etwas explizit im Mietspiegel erfasst, ist ein darüber hinausgehender Möblierungszuschlag nicht anzusetzen. Ist eine Berücksichtigung mitüberlassener Einrichtungsgegenstände über den Mietspiegel dagegen nicht möglich, kommt der Ansatz eines Möblierungszuschlags in Betracht, sofern dieser am Markt auch realisierbar wäre.

Diesen Möblierungszuschlag zu ermitteln, ist schwierig. Der BFH verweist als möglichen Weg zur Ermittlung des Möblierungszuschlags auf das Heranziehen des örtlichen Mietmarktes für möblierte Wohnungen oder gar auf die Erstellung eines Sachverständigengutachtens. Der vereinfachten Berechnung des Möblierungszuschlags über die Abschreibungsbeträge der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände zuzüglich eines Gewinnaufschlags hat der BFH eine Absage erteilt. „Um den vollen Werbungskostenansatz zu sichern, und sich komplizierte und streitanfällige Berechnungen zur Vergleichsmiete zu ersparen, ist es sinnvoll, die Miete nicht zu eng an der 66 Prozent-Grenze zu vereinbaren, sondern hier etwas großzügiger zu kalkulieren“, rät Nöll. So können unliebsame Auseinandersetzungen mit dem Finanzamt vermieden werden.