

Presseinfo Februar 2022 – 2

Mieten überprüfen und Werbungskostenabzug sichern

Wer Wohnungen an Familienangehörige, entferntere Verwandte oder Freunde vermietet, sollte regelmäßig überprüfen, ob die Verträge noch finanzamtsfest sind. Denn nur wenn mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt werden und eine auf Dauer angelegte Wohnungsvermietung vorliegt, können definitiv sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Vermietungsobjekt stehen, als Werbungskosten in der Einkommensteuererklärung abgesetzt werden. „Da die Mieten in jüngster Zeit stetig ansteigen und eine rückwirkende Vertragsänderung in diesem Zusammenhang steuerlich nicht anerkannt wird, sollte die Miete regelmäßig überprüft werden“, rät Jana Bauer, Referentin Steuern und Medien beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine in Berlin. Wer mindestens 50, aber weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete verlangt, muss eine Totalüberschussprognose erstellen. Die Erstellung einer Totalüberschussprognose ist aufwendig und kompliziert und das Ergebnis fällt oft nicht positiv aus, so dass eine Kürzung der Werbungskosten droht. „Fällt die Prognoserechnung dagegen positiv aus, sind die Werbungskosten vollständig abziehbar, ist sie negativ - muss entsprechend gekürzt werden“, erklärt Bauer. Da insbesondere in Großstädten die Mieten enorm gestiegen sind und damit entsprechend die ortsübliche Miete, ist die Überprüfung unentbehrlich, um nicht versehentlich unter die relevante Prozent-Grenze zu rutschen. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Miete, werden die Werbungskosten auf jeden Fall entsprechend gekürzt und gehen aus steuerlicher Sicht verloren. Aus welchem Grund die Miete unter der ortsüblichen Miete liegt, ist im Übrigen unerheblich. Also auch wenn die Miete wegen gesetzlicher Restriktionen nicht weiter erhöht werden darf, kann es zur Kürzung des Werbungskostenabzugs kommen. Auf der anderen Seite liegt ein Vorteil darin, wenn der Vermieter nur 66 Prozent der ortsüblichen Miete kassiert, weil er dennoch 100 Prozent der Werbungskosten absetzen kann und dadurch ggf. Verluste entstehen können. Die Verluste aus der Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich voll ausgleichsfähig mit den anderen Einkünften, beispielsweise als Arbeitnehmer oder Rentner.

Quelle: § 21 Abs. 2 EStG