



Vermietung an Angehörige: Die Warmmiete zählt

Wer Wohnraum verbilligt vermietet, kann dennoch sämtliche Werbungskosten absetzen. Voraussetzung ist jedoch, dass der Vermieter steuerrechtliche Vorgaben beachtet. Ein aktuelles Urteil des Bundesfinanzhofes stärkt die Position des Steuerpflichtigen.

Verlangt ein Vermieter von seinem Mieter mindestens zwei Drittel der ortsüblichen Marktmiete (66 Prozent), darf er sämtliche Werbungskosten geltend machen. Die Vorschrift gibt es in dieser Form seit 2012. Sie wird überwiegend von Vermietern genutzt, die an Angehörige vermieten. Das bringt beiden Seiten Vorteile. Der Vermieter kann seine Aufwendungen für die Immobilie bzw. für den vermieteten Teil, einschließlich Erhaltungsaufwand, Reparaturausgaben, Zinsen und Abschreibung, in voller Höhe als Werbungskosten geltend machen und der Mieter wohnt preisgünstig.

Verlangt der Vermieter weniger Miete als die 66-Prozent-Grenze, akzeptiert das Finanzamt die Werbungskosten nur gekürzt im Verhältnis der ortsüblichen Miete zur Höhe der tatsächlichen Miete. Wer zum Beispiel zur Hälfte der ortsüblichen Marktmiete vermietet, kann nur die Hälfte der Werbungskosten absetzen.

In der Praxis tritt häufig Streit zwischen Steuerpflichtigen und Finanzämtern über die Frage auf, ob die Grenze eingehalten ist und die Werbungskosten voll oder nur gekürzt abgesetzt werden können. In einem aktuell vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall hatte der Sohn seiner Mutter eine Wohnung zu rund 80 Prozent der ortsüblichen Marktmiete vermietet. Das Finanzamt verglich jedoch nicht die gesamte Miete, sondern nur die verlangte Kaltmiete mit der ortsüblichen Kaltmiete und errechnete hieraus ein Verhältnis von rund 62 Prozent. Entsprechend wurde der Werbungskostenabzug gekürzt. Obwohl diese Vorgehensweise sogar von einer Einkommensteuer-Richtlinie abweicht, gab das Finanzgericht Düsseldorf dem Finanzamt Recht. Der Bundesfinanzhof hat jedoch nunmehr die Argumentation des Vermieters und bisherige Rechtsauffassung bestätigt. Für den Vergleich sei „die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung...umlagefähigen Kosten zu verstehen“, bestätigten die Richter die geltende Rechtslage (Urteil vom 10.5.2016, Az. IX R 44/15, veröffentlicht am 7.9.2016). Das Finanzgericht wurde beauftragt, die ortsübliche Marktmiete zu ermitteln und das Verhältnis nochmals zu berechnen.

NVL-Geschäftsführer Uwe Rauhöft weist auf die Bedeutung dieser Entscheidung hin. Die Betriebskosten sollten ohnehin umgelegt und ordnungsgemäß abgerechnet werden. Anderenfalls können die Finanzämter die steuerliche Anerkennung der Angehörigenvermietung bereits deshalb versagen, weil sie einem Fremdvergleich nicht standhalten. Wenn die Betriebskosten jedoch zu 100 Prozent umgelegt werden, ergibt sich beim Vergleich der Warmmiete ein wesentlich besseres Ergebnis. So kann eine Kaltmiete unter 66 Prozent des Ortsüblichen unter Einbeziehen der Umlagen einen Warmmietenvergleich deutlich über die 66-Prozent