

Verbilligte Vermietung / Überlassung des Objekts

Die Vermietung ist in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wenn die Miete (Kaltmiete und gezahlte Umlagen) weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete beträgt.

Hier geht die Finanzverwaltung bei einer langfristigen Vermietung grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkunftserzielungsabsicht aus, wenn die Miete nicht weniger als **75 %** der ortsüblichen Marktmiete beträgt.

Liegt die Miete bei 56 % und mehr, jedoch unter 75 % der ortsüblichen Marktmiete, ist die Einkunftserzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose zu prüfen (vgl. hierzu unten "Totalüberschussprognose"). Führt diese zu positiven Ergebnissen, sind die mit der verbilligten Vermietung zusammenhängenden Werbungskosten in voller Höhe abziehbar. Ist die Überschussprognose negativ, muss die Vermietungstätigkeit in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden, bei der nur die anteilig auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten abziehbar sind.

Bei Überlassung des Einfamilienhauses zu einem Entgelt, das unter 56 % der ortsüblichen Marktmiete liegt, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Die geltend gemachten Aufwendungen sind insoweit zu berücksichtigen, als sie auf den entgeltlichen Teil entfallen. In diesem Fall soll eine Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht in Bezug auf die verbilligte Miete entfallen (BFH, Urteil v. 22.7.2003, IX R 59/02).

Der BFH hat mit Urteil 17.8.2005 (XI R 10/05) zur Frage der Überlassung einer Wohnung an Arbeitnehmer entschieden, dass die Überlassung zu einem Mietpreis, der innerhalb der Mietpreisspanne des örtlichen Mietspiegels liegt, die Annahme eines geldwerten Vorteils ausschließt. Hinsichtlich der verbilligten Vermietung von Wohnungen nach § 21 Abs. 2 EStG wird die Finanzverwaltung den Ansatz eines Werts innerhalb der Mietpreisspanne danach wohl auch dann nicht beanstanden, wenn es sich dabei um den niedrigsten Wert handelt.

gesetzliche Änderung ab 2012:

Zur Vereinfachung der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gibt es künftig bei Wohnraumüberlassungen unterhalb der ortsüblichen Mieten nur noch eine Prüfung mit einer vereinheitlichten Prozentgrenze (§ 21 Abs. 2 EStG):

- In den Fällen einer verbilligten Vermietung von Wohnraum ist ab 66 % der ortsüblichen Miete von einer Vollentgeltlichkeit auszugehen (Folgen: voller Werbungskostenabzug, keine Totalüberschussprognose erforderlich).
- In den Fällen einer verbilligten Vermietung von Wohnraum von weniger als 66 % der ortsüblichen Miete ist – ebenfalls ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose – generell eine Aufteilung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil vorzunehmen.

Die Regelung ist erstmals ab dem Veranlagungszeitraum 2012 anzuwenden (§ 52 Abs. 1 EStG).