

Vermieten Sie an Angehörige nur mit Gewinn!

Steuertipp: Seit dem 1. Januar 2021 muss die Miete nur noch 50 Prozent statt wie zuvor 66 Prozent der ortsüblichen Miete betragen. Bei Vermietung an Angehörige ändern sich damit die Spielregeln

Bisher war es wichtig darauf zu achten, dass bei einer Vermietung an Angehörige zu Wohnzwecken die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt. Sollte ein Mietspiegel bestehen, ist das die ortsübliche Miete. Zum 1. Januar 2021 ist dieser Prozentsatz von 66 Prozent auf 50 Prozent herabgesetzt worden. Damit ändern sich die Regeln für die Versteuerung der Werbungskosten.

Was bedeutet es eigentlich, dass die Miete bis zum 31. Dezember 2020 66 Prozent der ortsüblichen Miete betragen musste? Ein Beispiel:

Die Eltern vermieten eine Wohnung an ihre Tochter. Die Miete beträgt inkl. Umlagen 350 Euro – die ortsübliche Miete beträgt inkl. Umlagen 600 Euro. Die Werbungskosten betragen insgesamt 4.000 Euro. Das Verhältnis Miete zu ortsüblicher Miete ist:
 $350 \text{ Euro} / 600 \text{ Euro} = 58 \text{ Prozent}$

Bis zum 31. Dezember 2020 folgte daraus, dass nur 58 Prozent der Werbungskosten aus der Vermietung steuerlich geltend gemacht werden konnten (58 Prozent von 4.000 Euro = 2.320 Euro). Ein großer Teil der Werbungskosten (1.680 Euro) wurde steuerlich nicht anerkannt.

Die Mieteinnahmen hingegen waren zu 100 Prozent anzusetzen, also $12 \times 350 \text{ Euro} = 4.200 \text{ Euro}$.

Was ist neu ab dem 1. Januar 2021?

Das Gesetz ist dahingehend geändert worden, dass statt der „66 Prozent“ die Miete nur noch „50 Prozent“ der ortsüblichen Miete betragen muss. Erst bei einer Miete unter 50 Prozent findet die automatische Aufteilung der Werbungskosten statt. Für unser obenstehendes Beispiel folgt daraus:

Das Verhältnis Miete zu ortsüblicher Miete beträgt weiterhin:
 $350 \text{ Euro} / 600 \text{ Euro} = 58 \text{ Prozent}$

Jetzt werden nicht nur 58 Prozent der Werbungskosten steuerlich wirksam angesetzt, sondern es ist in einem zweiten Schritt eine „Totalüberschussprognose“ vorzunehmen. Im Rahmen dieser „Totalüberschussprognose“ ist für einen längeren Zeitraum – 30 Jahre – zu prüfen, ob die Vermietung insgesamt positiv oder negativ sein wird. Bei einer positiven Prognose können 100 Prozent der Werbungskosten angesetzt werden.



Langfristige Perspektive zählt

Wichtig für Sie: Es gibt ab dem 1. Januar 2021 drei Bereiche:

Die Miete beträgt weniger als 50 Proz.:	Werbungskosten werden nur teilweise anerkannt
Die Miete beträgt 50 Proz. bis weniger als 66 Proz.:	Totalüberschussprognose negatives Ergebnis: nur anteiliger Abzug der Werbungskosten positives Ergebnis: vollständiger Abzug der Werbungskosten
Die Miete beträgt mindestens 66 Prozent:	Werbungskosten werden zu 100 Prozent anerkannt

Bei der Vermietung einer Wohnung zu Wohnzwecken ist also unbedingt darauf zu achten, dass mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Miete vereinbart werden! Diese Regelung gilt aber ausschließlich für die Vermietung zu „Wohnzwecken“. Bei einer Vermietung anderer Objekte als Wohnungen ist das oben Gesagte nicht anwendbar.

Weiterhin gilt diese Regelung nicht nur für Vermietungen an Angehörige, sondern auch bei Vermietungen an fremde Dritte. In diesen Fällen wird es aber nur äußerst selten zu einer Vermietung unterhalb der ortsüblichen Miete kommen.

Dr. Jörg Schade, Dipl.-Kfm.,
 Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und
 Stefan Barsch, Dipl.-Kfm., Steuerberater,
 beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH,
 Hannover