

Vergünstigte Vermietung einer Wohnung Neue Regelung ab 1. Januar 2021

Nr. 01 vom 6. Januar 2021

Das Jahr 2021 bringt eine erfreuliche Änderung für Vermieter, die auf regelmäßige aber durchaus zulässige Mieterhöhungen verzichten. Seit dem 1. Januar 2021 dürfen sie unter bestimmten Voraussetzungen ihre Werbungskosten in voller Höhe abziehen, auch wenn die tatsächliche Miete nur gut 50 % der ortsüblichen Miete beträgt.

Von einer verbilligten Vermietung geht man aus, wenn die vereinbarte Warmmiete geringer ist als die ortsübliche Marktmiete, die z.B. anhand des örtlichen Mietspiegels bestimmt werden kann. Nach bisherigem Recht durften Werbungskosten nur dann in voller Höhe abgezogen werden, wenn die Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Miete betrug, ansonsten durften Werbungskosten nur im prozentualen Verhältnis der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Marktmiete geltend gemacht werden.

Ab dem 1. Januar 2021 ist nun bereits bei einer Miete in Höhe von mindestens 50 % der ortsüblichen Miete ein vollständiger Werbungskostenabzug möglich. Grund für diese Änderung durch das Jahressteuergesetz 2020 ist, dass insbesondere in Ballungsräumen die ortsübliche Miete stetig steigt, Vermieter aber nicht immer Mieterhöhungen vornehmen können oder wollen. Um den vollen Werbungskostenabzug zu erhalten, muss bei einer Vermietung zu einem Mietzins zwischen 50 % und 66 % der ortsüblichen Miete allerdings eine sogenannte Totalüberschussprognoseprüfung erfolgen.

Im Rahmen einer Totalüberschussprognose wird durch eine Prognoserechnung über einen langen Zeitraum von grundsätzlich 30 Jahren geprüft, ob in diesem Zeitraum insgesamt positive Einkünfte zu erwarten sind, wobei auf die durchschnittlich in der Vergangenheit erzielten Einnahmen und Werbungskosten abgestellt wird und bestimmte pauschale Größen verwendet werden dürfen.

Kann ein Vermieter mit Mieteinnahmen von 50 % bis 66 % der ortsüblichen Miete nachweisen, dass er voraussichtlich einen Totalüberschuss erzielen wird, kann er die Werbungskosten in voller Höhe absetzen. Führt die Totalüberschussprognose zum Ergebnis, dass voraussichtlich keine Überschüsse erzielt werden, können die Werbungskosten weiterhin nur im Verhältnis der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Marktmiete abgezogen werden.

Die Erstellung einer Prognose, ob in den nächsten 30 Jahren mit einem Totalüberschuss zu rechnen ist oder nicht, bedeutet einerseits zusätzlichen Aufwand. Andererseits kann sich der

Aufwand für den einen oder anderen Vermieter lohnen. Denn ein relativ hoher Werbungskostenabzug führt letztendlich auch zu einer geringeren Einkommensteuerbelastung.

Erich Nöll, Geschäftsführer des BVL: „Auch wenn die Neuregelung das Gegenteil von Steuervereinfachung darstellt, ermöglicht sie betroffenen Vermietern doch, den vollen Werbungskostenabzug zu erreichen. Vermieter, die ihre Mietobjekte wegen des stetigen Anstiegs der ortsüblichen Miete zu einem Mietzins deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete vermieten, sollten allerdings regelmäßig prüfen, ob die Grenze von 66 % unterschritten wird. Denn der volle Werbungskostenabzug wird ohne jeden Zweifel und ohne umständliche Prognoserechnung gewährt, wenn der Mietzins über der 66 % Grenze liegt.“