

Die verbilligte Überlassung von Wohnraum (bspw. an Angehörige)

Durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 wird u.a. auch der Bereich der steuerlichen Berücksichtigungsfähigkeit von Kosten bei Immobilienvermietungen angesprochen. Konkret betroffen sind ab 2012 geltende Neuregelungen zu letztendlich verbilligt überlassenen Wohnimmobilien; ein Szenario, das oftmals bei Wohnungsüberlassungen an Angehörige gegeben ist.

Um die volle Berücksichtigung der in Zusammenhang mit der betreffenden Wohnung anfallenden Kosten sicherzustellen, sollten Vermieter Ihren Wohnungsbestand bzw. die diesbezüglich bestehenden Vereinbarungen vor dem Hintergrund der nachstehend benannten, ab 2012 geltenden Grenzen überprüfen und das Mietniveau ggf. anpassen. Dabei sind naturgemäß auch mietrechtliche Obergrenzen bei möglichen Mieterhöhungsvereinbarungen zu berücksichtigen, da – gerade bei nahen Angehörigen als Vertragspartner – deren Überschreiten gegen einen Drittvergleich bzw. die rechtswirksame Vereinbarung des Mietverhältnisses sprechen und dieses als solches in seiner steuerlichen Akzeptanz gefährden könnte.

Denkbar sind nunmehr folgende Fallvarianten:

- verbilligte Vermietung zu weniger als 66% des üblichen Mietpreises

Wird eine Immobilie deutlich verbilligt vermietet, d.h. beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66% der für vergleichbare Objekte am Ort üblichen Marktmiete, hat eine Aufteilung des Mietverhältnisses in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zu erfolgen. Als Marktmiete gilt dabei die Nettokaltmiete zzgl. der entsprechenden Nebenkosten für Heizung etc., wie sie üblicherweise gegenüber fremden Mietern erhoben werden.

Bei einer verbilligten Vermietung sind die mit dieser in Zusammenhang stehenden Kosten nur anteilig berücksichtigungsfähig. Der Anteil der Berücksichtigungsfähigkeit richtet sich dabei nach dem Verhältnis, in dem die konkrete Bruttomiete zur ortsüblichen Marktmiete steht. Weitergehende Berechnungen zur Rentabilität des Objektes sind in diesem Zusammenhang ab 2012 ebenso wenig anzustellen, wie die bislang erforderlichen Überlegungen zu einer Überschussprognose in bezug auf das betroffene Objekt.

Zu beachten wäre, dass die einkommensteuerliche Einstufung des Mietverhältnisses als teilweise unentgeltlich u.U. auch Auswirkungen auf den Bereich der Schenkungsteuer haben kann.

- Vermietung zur ortsüblichen Miete

Die Überlassung einer Wohnung zu einem mindestens 66% der ortsüblichen Marktmiete betragenden Mietwert gilt ab 2012 automatisch als vollentgeltliche Wohnungsvermietung. In diesen Fällen sind die mit der betreffenden Wohnung bzw. deren Vermietung in Zusammenhang stehen-

den Aufwendungen ungekürzt zum Abzug als Werbungskosten zugelassen. Auch in diesem Bereich entfallen für Jahre ab 2012 weitergehende Prüfungen zu Rentabilität oder Überschussprognose.

Die vorgenannten Regelungen stellen gegenüber dem bis 2011 maßgeblichen Abprüfungssystem, das eine Dreistufigkeit mit teilweise ausführlichen Prognoseberechnungen vorsah, eine deutliche Vereinfachung dar. Einzig um die ortsübliche Marktmiete für vergleichbare Immobilienobjekte dürfte es ab 2012 noch Diskussionen mit dem Finanzamt geben können. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass die ortsübliche Marktmiete im Laufe der Jahre auch (bspw. durch die allgemeinen Preissteigerungen) Veränderungen unterliegen dürfte, so dass die notwendigen Verhältnisprüfungen im Prinzip fortlaufend durchzuführen sind.

Von vorstehenden Überlegungen bzw. Regelungen nicht erfasst werden Immobilien, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet werden. Hierzu gehören nicht nur klassisch gewerbliche Immobilien, sondern auch Ferienwohnungen, die bereits für sich gesehen wegen der teilweise nicht durchgängig gegebenen Vermietung und der auch leicht gegebenen anteiligen Nutzbarkeit zu privaten Urlauben ganz andere Probleme aufwerfen.

Dabei stellen die vorstehenden Ausführungen darauf ab, dass die vermieteten Immobilien dem steuerlichen Privatvermögen zuzurechnen sind. Die alternativ mögliche Situation, nämlich die verbilligte Überlassung einer zum steuerlichen Betriebsvermögen gehörenden Immobilie, würde andere Rechtsfolgen nach sich ziehen, die bspw. aus einem ergänzend notwendig werdenden Ansatz eines sogenannten Eigenverbrauchstatbestandes bestehen können.

Der Steuerberater ist bei der Beurteilung Ihrer konkret gegebenen steuerlichen Situation im Vermietungsbereich gern behilflich – sprechen Sie ihn an!