

Merkblatt

zur verbilligten Vermietung zu Wohnzwecken

und deren steuerliche Folgen

I. Allgemein

Die Miethöhe kann im Rahmen der zivilrechtlichen Vorschriften zwischen Vermietern und Mietern frei festgelegt werden. Die Gründe für die verbilligte Vermietung sind für das Finanzamt unerheblich. Es kann jedoch zu Konsequenzen bei der steuerlichen Anerkennung von Werbungskosten kommen. Der Gesetzgeber trägt damit dem Umstand Rechnung, dass es sich um Steuermittel handelt und damit die Allgemeinheit betroffen ist.

So sind im Steuerrecht grundsätzlich nur solche Kosten als Werbungskosten abziehbar, die der Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen dienen. Wird eine Wohnung unentgeltlich überlassen, können deshalb grundsätzlich keine Werbungskosten abgezogen werden, da kein steuerbarer Tatbestand erfüllt wird. Entsprechend sind die Werbungskosten bei einer verbilligten (teilentgeltlichen) Vermietung grundsätzlich nicht abziehbar, soweit diese auf den unentgeltlich überlassenen Teil entfallen (Aufteilungsgebot). Hierbei handelt es sich um ein allgemeingültiges, aus Gründen der Gleichmäßigkeit der Besteuerung anzuwendendes Steuerrechtsprinzip, welches auch in § 3c Einkommensteuergesetz (EStG) zum Ausdruck kommt.¹

§ 21 Absatz 2 EStG regelt die verbilligte Vermietung einer Wohnung zu Wohnzwecken am Maßstab der ortsüblichen Miete. Die ortsübliche Miete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ist die ortsübliche Bruttomiete, d. h. die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten. Die Vorschrift stellt eine begünstigende Vereinfachungsregelung dar, die vom oben geschilderten Aufteilungsgebot abweicht und eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil nur vorschreibt, wenn das Entgelt nicht mindestens 66 Prozent bzw. 50 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt.

¹ BFH-Urteile vom 5. November 2002, IX R 48/01, BStBl II 2003, S. 646 und vom 14. Januar 1998, X R 57/93, BFHE 185, S. 230



1. Veranlagungszeiträume 2012 bis 2020

Für die **Veranlagungszeiträume 2012 bis 2020** ist zu prüfen, ob die vereinbarte und tatsächlich gezahlte Bruttomiete weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete beträgt. Wird die Grenze von 66 Prozent erreicht, kann der Vermieter seine Werbungskosten in voller Höhe abziehen.

Beträgt die Bruttomiete für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, wird die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufgeteilt. Werbungskosten können nur in Höhe des entgeltlichen Anteils abgezogen werden. Eine Überschussprognose ist nicht erforderlich.

Schaubild zu § 21 Abs. 2 EStG für die **Veranlagungszeiträume 2012 bis 2020**:

Vereinbarte Bruttomiete im Vergleich zur ortsüblichen Miete	Folgen
Mindestens 66 % der ortsüblichen Miete	Voller Werbungskostenabzug
Weniger als 66 % der ortsüblichen Miete	Anteiliger Werbungskostenabzug

2. Veranlagungszeiträume ab 2021

Ab dem Veranlagungszeitraum 2021 gilt die Wohnungsüberlassung weiterhin als vollentgeltlich, wenn die vereinbarte und tatsächlich gezahlte Bruttomiete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete beträgt. Steuerpflichtige können in diesem Fall ihre mit der Wohnungsüberlassung zusammenhängenden Kosten in vollem Umfang abziehen. Eine Einkünfteerzielungsabsicht wird gesetzlich unterstellt.

Beträgt die vereinbarte und tatsächlich gezahlte Bruttomiete mindestens 50 Prozent, jedoch weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, muss ab dem Veranlagungszeitraum 2021 bei einer auf Dauer angelegten Wohnraumvermietung die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose geprüft werden. Das Finanzamt prüft im Einzelfall, ob für die voraussichtliche Dauer der Wohnungsvermietung insgesamt ein Überschuss der Mieteinnahmen über den Werbungskosten erzielt werden wird. Der Prognosezeitraum wurde vom Bundesfinanzhof typisierend auf 30 Jahre festgelegt, sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist. Fällt die Totalüberschussprognose positiv aus, so sind die Werbungskosten in vollem Umfang abzugsfähig. Ist die Totalüberschussprognose negativ, hat eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil zu erfolgen. Von einer

Einkünfteerzielungsabsicht ist nur für den entgeltlich vermieteten Teil auszugehen; für diesen können Werbungskosten anteilig abgezogen werden.

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Miete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen. Werbungskosten können nur in Höhe des entgeltlichen Anteils abgezogen werden.

Schaubild zu § 21 Abs. 2 EStG ab Veranlagungszeitraum 2021:

Vereinbarte Bruttomiete im Vergleich zur ortsüblichen Miete	Folgen
Mindestens 66 % der ortsüblichen Miete	Voller Werbungskostenabzug
Mindestens 50 % und weniger als 66 % der ortsüblichen Miete	Totalüberschussprognose notwendig Positive Prognose = voller Werbungskostenabzug Negative Prognose = anteiliger Werbungskostenabzug
Weniger als 50 % der ortsüblichen Miete	Anteiliger Werbungskostenabzug

Weitere Informationen und Beispiele zur Totalüberschussprognose finden Sie im BMF-Schreiben vom 08.10.2004, BStBl I S. 933 Tz. 33 ff. [EStH 2016 - Anhang 30 II – Vermietung und Verpachtung \(bundesfinanzministerium.de\)](#).