

Verbilligte Vermietung von Wohnraum

Durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 wurden die Regelungen für die Überlassung von Wohnraum vereinfacht. Verlangen Sie mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, steht Ihnen der volle Werbungskostenabzug zu.

Alte Regelung	Neues Steuervereinfachungsgesetz
<p><u>1.Möglichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Miete betrug weniger als 56 % der ortsüblichen Miete • Keine Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht, Werbungskosten waren nur anteilig abziehbar, soweit Sie auf den entgeltlichen Teil entfielen • z.B. 30 % = 30 % Werbungskostenabzug 	<p><u>1.Möglichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Miete beträgt weniger als 66 % der ortsüblichen Miete • Aufteilung in entgeltlichen und unentgeltlichen Anteil, dabei ist der entgeltliche Anteil abzugsfähig • z.B. 60 % = 60 % Werbungskostenabzug
<p><u>2.Möglichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Miete betrug mindestens 56% aber weniger als 75 % der ortsüblichen Miete • Einkunftserzielungsabsicht wurde geprüft durch Totalüberschussprognose über 30 Jahre • z.B. 65 % + positive Prognose = 100 % Werbungskostenabzug • z.B. 65 % + negative Prognose = 65 % Werbungskostenabzug • Werbungskosten waren auf den entgeltlichen Teil auch dann anteilig abziehbar, wenn keine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt 	
<p><u>3.Möglichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Miete betrug mehr als 75 % der ortsüblichen Miete • Einkunftserzielungsabsicht wurde grundsätzlich bejaht, keine Liebhabereiprüfung, Werbungskosten waren in voller Höhe abzugsfähig • z.B. 80 % = 100 % Werbungskostenabzug 	<p><u>2.Möglichkeit:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Miete beträgt mindestens 66 % der ortsüblichen Miete • Vermietung gilt als vollentgeltlich, voller Werbungskostenabzug, auch dann wenn die Prognose negativ ist. • z.B. 80 % = 100 % Werbungskostenabzug

Vorsicht:

Die Neuregelung für die verbilligte Vermietung gilt ausschließlich nur für Wohnraum. Werden die Räume anderweitig vermietet z.B. für gewerbliche Zwecke, ist der Werbungskostenabzug nur im Verhältnis zur ortsüblichen Miete zulässig, wenn die verbilligte Vermietung aus privaten Gründen erfolgt.

Fazit:

Die Neuregelung des Steuervereinfachungsgesetzes mit der Reduzierung von drei auf zwei Fallgruppen ist grundsätzlich zu begrüßen. Es ist jedoch festzuhalten, dass durch die neue Regelung die Totalgewinnprognose entfällt und ein voller Werbungskostenabzug **erst ab** mindestens **66 %** der ortsüblichen Miete möglich ist. In allen Fällen, in denen die vereinbarte Miete zwischen 56 und 65 % der ortsüblichen Miete liegt, besteht Handlungsbedarf. Sie sollten die Miete ab 2012 auf mindestens 66 % der ortsüblichen Miete erhöhen.

Bei Fragen berate ich Sie gerne!