Diplom-Finanzwirt
**Werner F. Korte**
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
**Gregor-B. Sprißler**
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
**Dr. Michael S. Korte**
Steuerberater

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 02.12.2005

# Gestaltungsmöglichkeiten bei Mietermäßigungen

Recht: Vermieter können zusätzlichen steuerlichen Freibetrag schaffen

---

In der steuerlichen Praxis können viele Hausbesitzer sich selbst ein kleines Steuersparmodell schaffen, indem sie ihren Angehörigen nicht die volle Miete abverlangen, sondern nur eine ermäßigte Miete in Höhe von 75 % der Marktmiete. Diese 25%ige Mietermäßigung wirkt wie ein zusätzlicher steuerlicher Freibetrag, weil in dieser Höhe sich in der Regel der steuerliche Vermietungsverlust erhöht. Der steuerliche Effekt entsteht dadurch, dass in solchen Fällen ungekürzt die vollen Werbungskosten abgezogen werden können.

## Bei positivem Ergebnis braucht Miete nur 56 % betragen

Wenn die Werbungskosten derart gering sind, dass bei knapp 44 % Mietermäßigung die Prognoserechnung bei vollem Ansatz der Werbungskosten immer noch ein positives Ergebnis aufweist, so können auch in einem solchen Fall alle Werbungskosten steuerlich abgezogen werden.

Grundsätzlich ist anzustreben, dass bei einer mehr als 25%igen Mietermäßigung die Prognoserechnung stets ein positives Ergebnis ausweist, weil so die Werbungskosten nicht beschnitten werden. Hier gibt es verschiedene Möglichkeiten, das Prognoseergebnis positiv zu beeinflussen.

Durch Verlagerung der Zinslast kann man die Werbungskosten mindern, um zu dem gewünschten positiven Prognoseergebnis zu kommen. Dieses ist z. B. durch die Anwendung des so genannten Zwei-Konten-Modells bei einem Gewerbetreibenden oder auch bei einem Freiberufler möglich. Zu beachten ist hierbei die neue gesetzliche Einschränkung in Form der „Überentnahmen“ im Sinne von § 4 Abs. 4 a Einkommensteuergesetz. Dabei sind wiederum Gestaltungen in der Weise möglich, dass man Anlagevermögen möglichst langfristig finanziert.

## Getrennte Darlehensverträge

Wird eine Eigentumswohnung zur Vermietung an Angehörige erworben, so sollte hier gezielt höchstmöglich Eigenkapital eingesetzt werden und die zweite Eigentumswohnung, welche an Fremde vermietet werden soll, möglichst hoch mit Fremdmitteln finanziert werden.

Stand November/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner