

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 07.03.2008

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Steuerersparnis hat ihre Grenzen

Finanzämter fordern bei hohem Mietnachlass Prognoserechnungen

Werden Wohnungen an nahe Verwandte vermietet, so gibt es in der Praxis oft verschiedene Gründe, dass den Verwandten eine entsprechende Mietermäßigung eingeräumt werden soll. Eine solche verbilligte Vermietung kann sich dann durchaus auch zu einem effektiven Steuersparmodell entwickeln. Aber dieses kann natürlich nicht grenzenlos sein, insbesondere dann nicht, wenn man andererseits die Kosten des Hauses unbeschränkt steuerlich voll geltend machen möchte. Beträgt die Miete weniger als 56 % der ortsüblichen Miete, führt dieses zu dem unerfreulichen Ergebnis, dass die Werbungskosten nur im Verhältnis der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Miete abgezogen werden dürfen. Macht der Mietnachlass 50 % aus, so können auch nur 50 % aller Werbungskosten steuerlich gegengerechnet werden.

Mietnachlass höher als 25 %

Auch in den Fällen, bei denen die tatsächliche Miete mindestens 56 %, jedoch weniger als 75 % der ortsüblichen Miete beträgt, kann man nicht sicher sein, dass die Werbungskosten ungeschmälert steuerlich zum Abzug zugelassen werden. Die Finanzämter verlangen nämlich in solchen Fällen eine sogenannte Überschussprognose. Anhand der Prognose-Ergebnisse ist für die nächsten 30 Jahre auszurechnen, ob insgesamt ein Einnahmeüberschuss vorhanden ist; nur in diesen Fällen gibt es dann einen unbegrenzten Werbungskostenabzug. Ergibt diese Überschussprognose auf 30 Jahre gerechnet aber ein negatives Ergebnis, so können die Werbungskosten in den betreffenden Jahren jeweils auch nur anteilig abgezogen werden.

Lästige Prognoserechnung

Will man sich die Arbeit für so eine Überschussprognose ersparen und solche Risiken letztlich auch nicht eingehen, so bleibt als Empfehlung, dass eine Miete in Höhe von mindestens 75 % vereinbart wird. Nur so ist man auf der sicheren Seite, dass dann auch die Werbungskosten ungeschmälert zum Abzug zugelassen werden. Letztlich kann die Steuerersparnis ja ganz lukrativ sein, denn immerhin wird zugestanden, dass 25 % weniger Einnahmen versteuert werden und auf der anderen Seite aber trotzdem ein 100 %-iger ungekürzter Werbungskostenabzug möglich ist. Letztlich ist das ein gut funktionierendes Steuersparmodell für den kleinen Mann. Bei der Vergleichsberechnung zur Ermittlung der ortsüblichen Miete sollte man bemüht sein, die ortsübliche Miete nicht zu niedrig zu schätzen, denn auch bei einer nur geringfügigen Unterschreitung der 75 %-Grenze drohen die unliebsamen Konsequenzen wie vorher geschildert. Zu erinnern ist noch daran, dass die ortsübliche Miete neben der eigentlichen Kaltmiete auch die nach der zweiten Berechnungsverordnung umlagefähigen Kosten umfasst.

Stand März/ 2008

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner