



Tipp des Monats Februar 2012

Steigende Mieten?

Im Tipp des Monats April 2011 wurde das Thema schon einmal kurz angesprochen. In diesem Tipp nun etwas ausführlicher.

Es geht um die Veränderung der Mindestmiete. Vor knapp einem Jahr noch nicht beschlossen war, nun aber seit 1. Januar 2012, als Gesetz verabschiedet ist.

Ausgangsbasis für die Mindestmiete ist immer die ortsübliche Warmmiete. Hier gibt es gerade für größere Städte regelmäßig Mietenspiegel, während bei kleineren Städten oder Gemeinden Erfahrungswerte anderer Vermieter hilfreich sind.

Bei Mietenspiegel gibt es auch häufig eine kleine Spanne. Hier sollte mit Bedacht gewählt werden. Sie können davon ausgehen, dass die Finanzverwaltung immer mehr vom oberen Ende ausgehen wird.

Zur besseren Verdeutlichung werden erst einmal die alte und dann die neue Regelung dargestellt.

bis 31.12.2011

- | | |
|--------------------|---|
| <i>unter 56%</i> | Ansatz der Werbungskosten (WK) anteilig im Verhältnis zur Miete. |
| <i>56% bis 74%</i> | voller Ansatz der WK bei einer positiven Totalüberschussprognose, ansonsten nur anteilig.
(Totalüberschuss = Verkaufserlös + Mieten – WK = mind 1 EUR) |
| <i>ab 75%</i> | voller Abzug von Werbungskosten. |

ab 01.01.2012

- | | |
|------------------|---|
| <i>unter 66%</i> | Ansatz der WK anteilig im Verhältnis zur Miete. |
| <i>ab 66%</i> | voller Abzug von Werbungskosten. |

Wie Sie sehen, ist ab 2012 die Zwischenstufe mit der Überschussprognose weggefallen.

Das bedeutet, lagen Sie bis 2011 mit Ihrer Miete z.B. bei 60% und es hat sich in Ihrer Prognose ein positiver Betrag ergeben, so konnten alle Kosten angesetzt werden.

Ab 2012 hilft Ihnen die Prognose nicht mehr, es werden nur anteilig die WK in Höhe von 60% anerkannt. Beträgt die Miete mindestens 75% haben Sie nach wie vor keine Probleme.

Wenn Sie Mieten erhöhen müssen, könnten Sie Probleme mit der zivilrechtlichen Obergrenze haben, wenn die Steigerung zu hoch ausfällt. Hier informieren Sie sich bitte bei einem Rechtsanwalt, Grundeigentümerverband usw..

Bei steuerlichen Problemen oder ausführlicheren Informationsbedarf, wenden Sie sich bitte vertrauensvoll an Ihren Steuerberater.

Ihr Steuerberater Sven Sievers