



Tipp des Monats Juni 2003 – Sven Sievers Steuerberater in Hamburg

## Billig - Miete und Steuerersparnis

Bei Vermietung von Immobilien an Angehörige gab es bereits nach der bisherigen Rechtslage die Möglichkeit, die vollen Kosten abzusetzen, auch wenn die Mieteinnahme nicht der ortsüblichen Miete entsprach. Sobald nämlich die Miete über 50% der Normalmiete lag, waren die Werbungskosten zu 100% abzugsfähig, lag die Miete dagegen unter 50% (z.B. bei 40%), so waren die Werbungskosten auch nur zu 40% abziehbar.

Das folgende Beispiel mag die Auswirkungen verdeutlichen:

Als Beispiel wird eine ortsübliche <b>Jahresmiete</b> in Höhe von	€	12.000,00
und jährliche Werbungskosten (Zinsen, Abschreibung und Wohngeld usw.)	€	36.000,00

vorausgesetzt.

### Fall A

Die jährliche Miete beträgt € 4.800,00 d.h. 40% der ortsüblichen Jahresmiete

### Lösung

Mieteinnahme 40% von € 12.000,00 =	€	4.800,00
Werbungskosten 40% von € 36.000,00 =	€	<u>14.400,00</u>
Verlust	€	<u>9.600,00</u>

Beträgt dagegen die Mieteinnahme 60% der ortsüblichen Miete, so ergibt sich die folgende

### Lösung:

Mieteinnahme 60% von € 12.000,00 =	€	7.200,00
Werbungskosten 100% von € 36.000,00 =	€	<u>36.000,00</u>
Verlust	€	<u>28.800,00</u>

Sie sehen, daß bei einem Unterschied der Mieteinnahme von € 2.400,00 ein Unterschied im Verlust von € 19.200,00 entstehen kann.

Es ist klar, daß in der Vergangenheit viele Immobilienbesitzer, die Ihren Kindern oder Angehörigen etwas Gutes tun wollten von dieser Regelung Gebrauch gemacht haben.

Wir alle wissen: Die Kassen sind leer. Allzu günstiges Vermieten soll jetzt nicht mehr den oben dargestellten hohen Steuervorteil bringen. Deswegen hat man dort differenziert, wo die tatsächliche Miete zwischen 50% und 75% der ortsüblichen Miete liegt. In diesem Fall ist zuerst zu prüfen, ob der Immobilienbesitzer überhaupt die Absicht hat, positive Einkünfte zu erzielen. Hierzu bedarf es einer Vorausschau über die nächsten 30 Jahre. Kann der Grundstückseigentümer nachweisen, daß er in dieser Zeit insgesamt einen Überschuß erzielen wird (z.B. weil er bestehende Hypotheken schon nach 12 Jahren durch eine ebenfalls abgeschlossene Lebensversicherung ablösen wird) so kann er auch weiterhin seine Werbungskosten voll kürzen, es verbleibt also bei einer angenommenen Miete von 60% der Marktmiete bei dem oben ausgewiesenen Verlust von € 28.800,00.

Kann vom Grundstückseigentümer nicht nachgewiesen werden, daß innerhalb von 30 Jahren ein Gesamtüberschuß erzielt würde, so würde sich der Verlust in unserem Beispielfall wie folgt errechnen:

Mieteinnahme 60% von € 12.000,00	€	7.200,00
Werbungskosten 60% von € 36.000,00	€	<u>21.600,00</u>
Verlust	€	<u>14.400,00</u>

Sie sehen, also wie wichtig es ist, nachweisen zu können, daß innerhalb einer Zeit von 30 Jahren insgesamt ein Überschuß angestrebt wird, da sich ansonsten der geltend zu machende Verlust über Jahre halbiert.

Eine weitere Möglichkeit, einem Kind eine Wohnung zur Verfügung zu stellen ist die der unentgeltliche Überlassung, weil unter gewissen Umständen in diese Fall die Eigenheimförderungszulage beantragt werden kann. Es würde den Rahmen sprengen, hier darüber ausführlich zu berichten. Falls Sie eine Überlassung an Kinder oder Angehörige planen, sollten sie sich deshalb mit Ihrem Steuerberater zusammensetzen.

Ihr Steuerberater Sven Sievers

Alle Steuertipps ab dem Jahr 2002 finden Sie auf <http://www.stbsievers.de>  
Steuerberater Sven Sievers Glißmannweg 7 22457 Hamburg Telefon 040 559 86 50 Fax 040 559 86 525

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischenzeitliche Änderungen im Steuerrecht die hier angegebenen Hinweise außer Kraft gesetzt, oder eingeschränkt haben können.

©opyright 2011 by Steuerberater S. Sievers, Hamburg