

## DER PRAKTISCHE FALL

## Bei verbilligter Vermietung sind vorab entstandene Werbungskosten nur anteilig zu berücksichtigen

| Wer eine Wohnung zu Wohnzwecken verbilligt vermietet, sollte darauf achten, dass die Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt. Denn nur dann ist von einer voll entgeltlichen Vermietung mit ungekürztem Werbungskostenabzug auszugehen (§ 21 Abs. 2 EStG). Der praktische Fall zeigt, dass dies (grundsätzlich) auch für vorab entstandene Werbungskosten gilt. |

### 1. Sachverhalt

P. Müller hat von seinem Vater im Mai 2016 eine seit Kurzem leerstehende Mietimmobilie in Nürnberg geerbt. Diese renoviert er umgehend und bezahlt hierfür 2.000 EUR. Ab Februar 2017 vermietet Müller die Immobilie an seinen volljährigen Sohn. Die ortsübliche Marktmiete beträgt 800 EUR im Monat.

- **Variante A:** Die Vermietung erfolgt für monatlich 560 EUR.
- **Variante B:** Die Vermietung erfolgt für monatlich 320 EUR.
- **Variante C:** Wie Variante B, ursprünglich war indes eine Vermietung zur ortsüblichen Marktmiete an einen fremden Dritten beabsichtigt. Den Nachweis kann P. Müller jedoch nicht erbringen.
- **Variante D:** Wie Variante C, aber P. Müller kann den Nachweis erbringen (Maklervertrag, Vermietungsanzeigen etc. liegen vor). Die Vermietung an seinen Sohn erfolgte wegen seines überraschenden Arbeitsplatzwechsels (von München nach Nürnberg).

**Frage:** In welcher Höhe sind die Renovierungskosten in 2016 abzugsfähig?

### 2. Lösung

Die Einkünfteerzielungsabsicht wird durch den engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Erbfall, Renovierung und Vermietung deutlich. Die vorab entstandenen Werbungskosten sind somit dem Grunde nach in 2016 abzugsfähig.

**Variante A:** Der Abzug ist in voller Höhe (2.000 EUR) zulässig. Die Vermietung erfolgt zu 70 % der ortsüblichen Miete und liegt somit über der 66 %-Grenze.

**Variante B:** Da das Entgelt (320 EUR) nur 40 % der ortsüblichen Miete beträgt, kann Müller nur 800 EUR als Werbungskosten abziehen.

**Variante C:** Mangels Nachweis einer beabsichtigten fremdüblichen Vermietung ergibt sich dieselbe Lösung wie bei Variante B (vgl. auch FG Nürnberg 27.1.17, 4 K 764/16).

**Variante D:** Da P. Müller den Nachweis erbringen kann, gelingt hier der ungekürzte Abzug (= 2.000 EUR).

Kurze Zeitspanne zwischen Erbfall, Renovierung und Vermietung

Zunächst beabsichtigte Vermietung an fremde Dritte ist nachweisbar

1.200 EUR weniger an Werbungskosten