

► Einkommensteuer

Gestaltungsmissbrauch bei verbilligter Vermietung

Bis Ende 2020 war es für den 100%igen Werbungskostenabzug aus der Vermietung einer Immobilie ausreichend, wenn die Miete 66 % der ortsüblichen Miete nicht unterschreitet (§ 21 Abs. 2 EStG). Seit dem Veranlagungsjahr 2021 genügt sogar eine Miete i. H. v. 50 % der ortsüblichen Miete, wenn gleichzeitig eine Totalüberschussprognose ergibt, dass die Mieteinnahmen insgesamt über den Werbungskosten liegen werden.

Nun sind erste Fälle bekannt geworden, in denen die Miete im Jahr 2021 von bis 66 % auf 50 % der ortsüblichen Miete angepasst wurden. Das Ziel dürfte klar sein: Es soll ein höherer Vermietungsverlust erzielt werden, der mit anderen Einkunftsarten steuersparend verrechnet werden kann.

Einer ersten Verfügung kann nun entnommen werden, dass die Herabsetzung der Miete im Jahr 2021 – ohne einen objektiven, in der Mietsache begründeten Anlass – regelmäßig als nicht missbräuchlich i. S. v. § 42 AO anzusehen ist.

PRAXISTIPP

Das Finanzamt kann das Mietverhältnis jedoch als steuerlich nicht wirksam anerkennen, weil die Mietanpassung nach unten nicht fremdüblich ist. Bei einem fremden Mieter würde wohl kein Vermieter freiwillig auf 16 % Miete verzichten. Im Endeffekt würde das dann die Nichtberücksichtigung der Vermietungsverluste bedeuten.