

► Vermietung

## 50-Prozent-Grenze: Mietspiegel ist maßgeblich

| Welchen Wert müssen Sie der 50-Prozent-Grenze zugrunde legen, wenn Sie eine Wohnung verbilligt an Angehörige überlassen und trotzdem den vollen Werbungskostenabzug geltend machen wollen? Den örtlichen Mietspiegel oder die höhere Miete, die Sie für eine vergleichbare Wohnung von Dritten verlangen? Diese Frage hat der BFH jetzt gegen die Ansicht des Finanzamts und des FG Thüringen zu Ihren Gunsten entschieden. |

**Hintergrund** | Wenn Sie eine Immobilie oder Wohnung an nahe Angehörige vermieten, müssen Sie mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Miete verlangen, damit Sie die Werbungskosten voll abziehen können. Im konkreten Fall wäre die 50-Prozent-Grenze überschritten gewesen, wenn sich das Finanzamt am örtlichen Mietspiegel orientiert hätte. Es nahm aber die um 20 Prozent höhere Miete als Maßstab, die der Eigentümer vom Mieter einer in Größe und Ausstattung vergleichbaren Wohnung im selben Haus verlangt hatte. Hier war die 50-Prozent-Grenze nicht mehr überschritten. Während das FG Thüringen das Vorgehen des Finanzamts noch akzeptiert hatte, ist der BFH jetzt dazwischengegrätscht: Maßstab für die Berechnung der Entgeltlichkeitsquote im Rahmen des § 21 Abs. 2 EStG ist die ortsübliche Marktmiete (BFH, Urteil vom 22.02.2021, Az. IX R 7/20, Abruf-Nr. 222179).

### WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Beitrag „Verbilligte Überlassung von Wohnraum: Neuregelung des § 21 EStG macht sie noch attraktiver“, SSP 1/2021, Seite 25 → Abruf-Nr. 47044735

► Schenkungsteuer

## Grundstück mit Nießbrauchsrecht: FG Münster bejaht Stundung

| Die aus der Übertragung eines Grundstücks unter Zurückbehaltung eines Nießbrauchsrechts resultierende Schenkungsteuer ist für zehn Jahre zu stunden, wenn die Beschenkte keine Möglichkeit hat, die Steuer aus eigenen Mitteln zu begleichen. Das hat das FG Münster entschieden. |

**Hintergrund** | Es geht um § 28 Abs. 3 ErbStG. Dort steht: Gehört zum Erwerb begünstigtes Vermögen im Sinne des § 13d Abs. 3 (u. a. zu Wohnzwecken vermietetes Gebäude), ist dem Erwerber die darauf entfallende Erbschaftsteuer auf Antrag bis zu zehn Jahren zu stunden, soweit er die Steuer nur durch Veräußerung dieses Vermögens aufbringen kann.

Das FG war im Gegensatz zum Finanzamt der Ansicht, dass im konkreten Fall beide Voraussetzungen erfüllt waren, um von der Stundung profitieren zu können:

- Der durch die Schenkung erworbene Gegenstand (ein Mietwohngrundstück) stellt begünstigtes Vermögen i. S. v. § 28 Abs. 3 ErbStG dar.
- Der Begünstigte kann die Schenkungsteuer nur durch Veräußerung dieses Vermögens aufbringen.

(FG Münster, Urteil vom 11.03.2021, Az. 3 K 3054/19 AO, Abruf-Nr. 221771)

Erfreuliche  
BFH-Entscheidung  
zur Vermietung  
an Angehörige



ARCHIV

Ausgabe 1 | 2021  
Seite 25–26

Wann sind die  
Anforderungen von  
§ 28 Abs. 3 ErbStG  
erfüllt?