

## VERMIETUNG

## Ortsübliche Miete bei gewerblicher Vermietung: So profitieren Sie von dem aktuellen BFH-Urteil

Wenn Sie eine Immobilie an einen nahen Angehörigen für dessen Betrieb vermieten, prüft das Finanzamt genau, ob die vereinbarte Miete der ortsüblichen Miete entspricht. Ist sie niedriger, wird der Werbungskostenabzug gekürzt. Aber wie wird die ortsübliche Miete ermittelt? Hier profitieren Sie von einer vermietetfreundlichen Entscheidung des BFH.

### Die Grundsätze zur ortsüblichen Miete bei gewerblicher Vermietung

Vermieten Sie eine Immobilie an einen Familienangehörigen, die dieser für seinen Betrieb nutzt, gelten folgende Regeln:

- Die vereinbarte Miete muss der ortsüblichen Miete entsprechen.
- Ist sie niedriger, mindert sich der Werbungskostenabzug prozentual. Die Regelung in § 21 Abs. 2 EStG, wonach der volle Werbungskostenabzug schon dann gewährt wird, wenn die vereinbarte Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt, greift nicht. Sie gilt nur, wenn eine Immobilie vermietet wird, um darin zu wohnen.

### Der BFH und die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der BFH musste sich mit der Frage befassen, wie die ortsübliche Vergleichsmiete bei einer gewerblichen Vermietung ermittelt wird. Im konkreten Fall hatte die Frau ihrem Mann ein Gebäude mit historischem Altbestand für dessen Gewerbebetrieb (Gaststätte) für 1.000 Euro kalt im Monat vermietet. Das Finanzamt dagegen hatte eine ortsübliche Miete von 1.474 Euro unterstellt und den Werbungskostenabzug entsprechend gekürzt. Es ging vor Gericht.

Das FG beauftragte einen Sachverständigen, die ortsübliche Miete zu ermitteln. Dieser kam auf einen Betrag von 1.530 Euro pro Monat. Sein Problem: Da für das Gebäude kein vergleichbares Objekt zu finden war, ermittelte der Sachverständige die Vergleichsmiete nach der sog. EOP-Methode. Hier wird anhand von statistischen Annahmen eine Pacht errechnet, die ein Betreiber erwirtschaften würde. Diese Methode kritisierte die Vermieterin im Revisionsverfahren. Sie sei aus Rechtsgründen ungeeignet.

Der BFH gab ihr Recht. Lassen sich vergleichbare Objekte nicht finden, muss das Finanzamt bzw. Gericht einen erfahrenen und mit der konkreten Marktsituation vertrauten Sachverständigen, z. B. einen Makler, beurteilen lassen, welchen Miet- oder Pachtzins er für angemessen hält. Die EOP-Methode scheidet aus (BFH, Urteil vom 10.10.2018, Az. IX R 30/17, Abruf-Nr. 207323).

**PRAXISTIPP** | Das Finanzamt ist in der Beweislast. Kann es nicht plausibel nachweisen, dass die vereinbarte Miete niedriger ist als die ortsübliche Miete, darf es den Werbungskostenabzug nicht kürzen.

66-Prozent-Regel  
gilt bei Gewerbe-  
objekten nicht

BFH erteilt ertrags-  
orientierter Pacht-  
wertermittlung ...

... mittels  
EOP-Methode  
eine Absage