



Claudia Tausend, MdB

Pressemitteilung

Berlin, 9. Dezember 2020

Claudia Tausend, MdB

Deutscher Bundestag

Platz der Republik 1

11011 Berlin

☎ 030/227 73500

☎ 030/227 76500

✉ claudia.tausend.@bundestag.de

Wahlkreisbüro

Oberanger 38/IV

80331 München

☎ 089/18 93 28 58

☎ 089/44 23 24 80

✉ claudia.tausend.wk@bundestag.de

Entlastung in den Ballungsräumen:

Günstige Mieten sollen nicht mehr vom Finanzamt

„bestraft“ werden ohne dabei Missbrauch die Türen zu öffnen

Claudia Tausend, wohnungspolitische Sprecherin, und Michael Schrodi finanzpolitischer Sprecher der Landesgruppe Bayern in der SPD-Bundestagsfraktion zur Verabschiedung des Jahressteuergesetzes 2020

Mit dem heute im Finanzausschuss verabschiedeten Jahressteuergesetz 2020 sollen günstige, deutlich unter dem Ortsüblichen liegende Mieten steuerlich erleichtert werden. Damit tragen wir den steigenden Mieten insbesondere in Ballungszentren wie München und Nürnberg Rechnung. Wer bisher Mieten unter 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete einnimmt, kann nur ein entsprechend geringeren Teil der Werbungskosten geltend machen. Dieser steuerliche Nachteil hat manche Vermieter*innen dazu veranlasst, die Mieten zu erhöhen. Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wird diese Grenze ab 01.01.2021 auf 50 Prozent herabgesetzt. Damit können insbesondere Vermieter*innen, die im Interesse des Fortbestands ihrer oft langjährigen Mietverhältnisse davon Abstand nehmen, regelmäßig (zulässige) Mieterhöhungen vorzunehmen, auch bei verbilligter Wohnraumüberlassung ihre Werbungskosten vollumfänglich von ihren Mieteinnahmen abziehen.

Einzige Einschränkung: Im Bereich zwischen 50 bis 66 Prozent der ortsüblichen Miete müssen Vermieter*innen eine sogenannte Totalüberschussprognose vorlegen. Verluste aus Vermietung werden vom Finanzamt damit nur dann anerkannt, wenn insgesamt ein Gewinn oder Überschuss aus der Vermietung erzielt werden kann. Dies ist ein im Steuerrecht durchaus übliches und bewährtes Verfahren. Mit der gesonderten Prüfung im Grenzbereich zwischen 50 und 66 Prozent der ortsüblichen Miete soll der Gefahr einer missbräuchlichen Nutzung der Regelung entgegengewirkt werden. Verbilligte Wohnraumüberlassungen sind sehr häufig bei der Vermietung zwischen Angehörigen vorzufinden. Der Missbrauch – sehr niedrige Miete und zugleich volle Anrechnung der Werbungskosten – soll verhindert werden. Moderate Vermieter*innen aber, die auf mögliche Mieterhöhungen zu Gunsten ihrer Mieter*innen verzichten, weil sie z. B. deren persönlichen Verhältnisse im Auge haben, sollen dagegen „nicht steuerlich bestraft“ werden.

Im Laufe der Beratungen zum Jahressteuergesetz haben sich vor allem Vertreter*innen der CSU gegen die Prüfung im Bereich zwischen 50 und 66 Prozent der ortsüblichen Miete stark gemacht. Angeführt wurde der bürokratische Aufwand, der mit der Totalüberschussprognose verbunden sei. Die FDP fordert gar die völlige Streichung der Grenze, ab der ein Abzug der Werbungskosten (z. B. Kosten für Renovierung, Hypothekenzinsen, Hausverwaltung) nur noch anteilig möglich sein soll, soweit es sich nicht um Familienangehörige handelt. Es darf bezweifelt werden, dass der Einsatz der Steuerberater, die für FDP und CSU im Finanzausschuss sitzen, hier wirklich nur dem „netten“ und „sozialen“ Vermieter gilt. Im Zweifel geht es eher um einen möglichst großen Spielraum für steuerliche Gestaltungen bei der Vermietung.



Claudia Tausend, MdB

Claudia Tausend dazu: *„Die Neuregelung erlaubt es Vermieterinnen und Vermietern z. B. in München, ohne „Bestrafung“ bei der Steuer deutlich unter der dort leider ortsüblichen Miete zu bleiben. Mit dem Fall der Barmherzigen Schwestern hat dies nichts zu tun. Hier ging es darum, dass eine verbilligte Vermietung durch einen Arbeitgeber beim Mieter nicht zur Versteuerung eines geldwerten Vorteils führen soll. Dies wurde im Jahressteuergesetz 2019 geregelt. Festzuhalten bleibt: Bleibt die Miete, wenn der Vermieter der Arbeitgeber ist, unter 66 Prozent der ortsüblichen Miete, muss dieser Vorteil vom Arbeitnehmer versteuert werden. Durch die Neuregelung im aktuellen Jahressteuergesetz können dagegen grundsätzlich alle Vermieter bei Abweichung um bis zu 50 Prozent ihre Werbungskosten voll geltend machen.“*