

# Unser Tipp im Januar

## Was ist die ortsübliche Miete?

Wird eine **Wohnung zu Wohnzwecken an nahe Angehörige überlassen** (im Regelfall an die Kinder oder Eltern), liegt der Mietzins im Regelfall unter dem Marktniveau. Vermietende Eltern (oder Kinder) müssen hierbei regelmäßig darauf achten, dass sie ihren Angehörigen nicht zu weit entgegenkommen. Andernfalls sind die Abschreibungen und der Werbungskostenabzug nur noch anteilig möglich. Volle Abschreibung und den vollen Werbungskostenabzug sichern sich vermietende Angehörige, wenn die mit den Kindern vereinbarte Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 10.5.2016 definiert, was eine ortsübliche Miete ist. Nach Ansicht des BFH ist darunter die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten zu verstehen.

### Fazit:

Für Vermieter heißt dies konkret: Ein **überschlagsmäßiger Vergleich** der gezahlten Miete mit der „Warmmiete“ aus der Nachbarwohnung ist **nicht ausreichend**. Wird an **Angehörige** zu einem niedrigen Mietpreis vermietet, ist zunächst die ortsübliche Kaltmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung unter Einbeziehung der Spannen des örtlichen Mietspiegels zu ermitteln. In einem zweiten Schritt müssen die nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten festgestellt und ermittelt werden. Die **Summe der Kaltmiete und der umlagefähigen Kosten** ist sodann mit der tatsächlich gezahlten Miete zu vergleichen. Für den vollen **Werbungskostenabzug** muss die Entgeltlichkeitsquote **mindestens 66 %** der errechneten Summe betragen.

Fragen? Wir wissen weiter.

Melden Sie sich bei uns: **06201-9926-0** oder **info@wp-may.de**

Wir freuen uns auf Sie!