

Verbilligte Vermietung an Angehörige

Wohnungen werden an nahe Angehörige oftmals billiger vermietet als an Fremde. Beträgt die vereinbarte Miete ab 2012 mindestens 66 % (bisher 56 %) der ortsüblichen Miete, gilt die Vermietung als vollentgeltlich und erlaubt so dem Vermieter den vollen Werbungskostenabzug (z.B. Finanzierungszinsen). Bei Verlusten muss der Vermieter keine positive Überschussprognose mehr über einen Zeitraum von 30 Jahren darlegen. Liegt die vereinbarte Miete hingegen unter 66 % der ortsüblichen Miete, sind die Werbungskosten aufzuteilen, d. h. der Vermieter darf die Aufwendungen nur in Höhe der Quote der gezahlten Miete als Werbungskosten abziehen. Auch hier entfällt eine Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht über eine Totalüberschussprognose.

Hinweis:

Die Neuregelung gilt auch für alle bereits bestehenden Mietverträge. Betroffene Mietverträge müssen daher angepasst werden, wenn ein 100%-iger Werbungskostenabzug gesichert werden soll.