



Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete vorrangig per **örtlichem Mietspiegel**

Die ortsübliche Marktmiete ist grundsätzlich auf der Basis des Mietspiegels zu bestimmen. Kann dieser nicht zugrunde gelegt werden oder ist er nicht vorhanden, kann sie z. B. mit Hilfe eines begründeten Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, durch die Auskunft aus einer Mietdatenbank oder unter Zugrundelegung der Entgelte für zumindest 3 vergleichbare Wohnungen ermittelt werden. Jeder Ermittlungsweg ist grundsätzlich gleichrangig. Dies entschied der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 22.2.2021.

Im entschiedenen Fall vermietete eine Steuerpflichtige eine Wohnung an ihre Tochter zu einem geringeren monatlichen Mietzins als sie von einem fremden Dritten für eine ähnlich ausgestattete Wohnung gleicher Größe verlangt. Das Finanzamt (FA) akzeptierte die ermittelten Werbungskosten für die Wohnung der Tochter nicht in voller Höhe. Es begründete dies damit, dass die vereinbarte Miete weniger als 66 % der ortsüblichen Miete entspricht. Das wäre aber die Voraussetzung für den vollen Werbungskostenabzug.

Der BFH stellte klar, dass die Ableitung der ortsüblichen Marktmiete aus dem örtlichen Mietspiegel genau dessen Zweck ist. Der Mietpreisspiegel gehört zu den Informationsquellen, die eine leichte und schnelle Ermittlung der ortsüblichen Miete auf der Grundlage eines breiten Spektrums ermöglichen.

Anmerkung: Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wurde ab 2021 die Grenze für die generelle Aufteilung der Wohnraumüberlassung in einen ent- bzw. unentgeltlich vermieteten Teil auf 50 % der ortsüblichen Miete herabgesetzt. Beträgt das Entgelt 50 % und mehr, jedoch weniger als 66 % der ortsüblichen Miete, ist aber eine sog. Totalüberschussprognose-Prüfung vorzunehmen.