

3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG

Der § 21 Abs. 1 EStG erfasst laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

- Vermietung & Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (insb. Grundstücke)
- Vermietung & Verpachtung von Sachinbegriffen (insb. beweglichem Betriebsvermögen)

Die Vorschrift enthält allerdings nicht alle mögliche Vermietungstätigkeiten. So stellen Einkünfte aus der Vermietung von einzelnen beweglichen Gegenständen (solange keine gewerbliche Einkunft vorliegt) sonstige Einkünfte i.S.d. § 22 Nr. 3 EStG dar.

Die Einkunftsart nach § 21 EStG ist gemäß § 21 Abs. 3 EStG gegenüber anderen Einkunftsarten (wie Einkünfte aus Gewerbebetrieb, Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft oder Einkünfte aus selbstständiger Arbeit) subsidiär.

Beispiel: Ein Gewerbebetrieb besitzt eine Immobilie (Büro und Lagerhalle), die nur zu 60 % benutzt wird. Der Rest wird vermietet. Die Einkünfte aus der Vermietung sind keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese stellen Betriebseinnahmen im Rahmen der gewerblichen Einkünfte dar.

Wohnungsvermietung unterhalb der ortsüblichen Miete

Problematisch bei Verträgen unter Angehörigen. Sollten solche Verträge geschlossen werden, akzeptiert das Finanzamt diese nur unter bestimmten Voraussetzungen:

1. Bürgerlich-rechtlich wirksame Vereinbarung
2. Tatsächliche Durchführung: Nicht nur zum Schein – die Wohnung muss benutzt werden & Geld muss fließen
3. Der Vertrag muss einem Fremdvergleich standhalten: „Würde ich diesen Vertrag auch mit einem fremden Dritten abschließen?“

Zusätzlich hilft der § 21 Abs. 2 EStG hier aus:

- Grundsätzlich gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich, wenn die Vermietung zu mindestens 66 % der ortsüblichen Miete erfolgt
- Somit können die Einnahmen gesunken werden aber dennoch dieselbe Höhe der Werbungskosten geltend gemacht werden

Wenn Entgelt < 66 % dann: Aufteilung der Nutzungsüberlassung in entgeltlichen und unentgeltlichen Teil
→ anteiliger Werbungskostenabzug:

Wenn A seine Wohnung an B für 30 % der ortsüblichen Marktmiete vermietet, dann kann A nur 30 % seiner Werbungskosten geltend machen.

Wenn Entgelt > 66 % dann: Vermietung gilt als voll entgeltlich → Werbungskosten vollständig absetzbar:

Wenn A seine Wohnung an B für 70 % der ortsüblichen Marktmiete vermietet, dann kann A 100 % seiner Werbungskosten geltend machen.

Beispiel: Der Student A wohnt in einer Wohnung seiner Eltern und zahlt monatlich Miete. Die Eltern überweisen ihm Ende des Monats 1000 EUR, womit er dann am Anfang des Folgemonats seine Miete „zahlen“ kann, i.H.v. 500 EUR. Die Eltern haben mit Absicht die 500 EUR als Miete festgelegt, da dieser Betrag 67 % der ortsüblichen Marktmiete entspricht. Somit können Eltern ihre Werbungskosten vollumfänglich geltend machen. Wenn die Werbungskosten sehr hoch sind, könnte es zu Negativeinkünften kommen, die im weiteren Verlauf mit anderen Einkünften verrechenbar sind → das zu versteuernde Einkommen wird gesenkt.

Übung: Franzi Muster-Lauf hat im Jahr 2023 eine Eigentumswohnung in München erworben, wofür sie monatlich 500 EUR erhält. Sie hat die Wohnung über ein Kredit finanziert und zahlt daher monatlich 250 EUR Darlehenszinsen. Die Kosten für die Wohnung betragen im aktuellen Jahr 500 EUR und die Gebäude-AfA beträgt 1.500 EUR.