

Ortsübliche Marktmiete bei der Überlassung einer möblierten Wohnung

| Bei der Vermietung möblierter oder teilmöblierter Wohnungen kann es zur Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete im Rahmen der Regelung des § 21 Abs. 2 EStG erforderlich sein, einen Zuschlag für die Möblierung zu berücksichtigen. Ein solcher Möblierungszuschlag ist jedoch nur dann zu berücksichtigen, wenn er sich aus einem örtlichen Mietspiegel oder aus am Markt realisierbaren Zuschlägen ermitteln lässt. |

Sachverhalt

Im Streitfall vermieteten die Eltern ihrem Sohn eine 80 qm große Wohnung. Die Wohnung war mit einer neuen Einbauküche ausgestattet. Darüber hinaus wurden eine Waschmaschine und ein Trockner zur Nutzung überlassen. Da die Vermietung verbilligt erfolgte, war § 21 Abs. 2 EStG zu prüfen. Danach ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete beträgt (ab 1.1.12: weniger als 66 %).

Die Steuerpflichtigen machten Werbungskostenüberschüsse aus Vermietung und Verpachtung geltend. Sie unterließen es, für die mitvermieteten Geräte die ortsübliche Vergleichsmiete gesondert zu erhöhen, berücksichtigten die überlassenen Gegenstände jedoch nach dem Punktesystem des Mietspiegels. Das FA und nachfolgend auch das FG gingen von einer verbilligten Vermietung aus und erkannten die Werbungskostenüberschüsse teilweise nicht an.

Entscheidung

Der BFH entschied jedoch, dass für die Überlassung von möblierten oder teilmöblierten Wohnungen **grundsätzlich ein Möblierungszuschlag anzusetzen ist**, da derartige Überlassungen regelmäßig mit einem gesteigerten Nutzungswert verbunden sind, die sich häufig auch in einer höheren ortsüblichen Miete niederschlagen. Zur Ermittlung der ortsüblichen Miete ist der örtliche Mietspiegel heranzuziehen. Sieht der Mietspiegel z. B. für eine überlassene Einbauküche einen prozentualen Zuschlag oder eine Erhöhung des Ausstattungsfaktors über ein Punktesystem vor, ist diese Erhöhung als marktüblich anzusehen.

Lässt sich dem Mietspiegel hierzu dagegen nichts entnehmen, ist ein am örtlichen Mietmarkt realisierbarer Möbliierungszuschlag zu berücksichtigen. Kann auch dieser nicht ermittelt werden, ist auf die ortsübliche Marktmiete ohne Möbliierung abzustellen.

Nach Meinung des BFH kommt es nicht in Betracht, einen Möbliierungszuschlag aus dem Monatsbetrag der linearen Absetzung für Abnutzung für die überlassenen Möbel und Einrichtungsgegenstände abzuleiten. Auch der Ansatz eines prozentualen Mietrenditeaufschlags ist nicht zulässig.

Die Streitsache wurde an die Vorinstanz zurückverwiesen, weil noch festgestellt werden muss, ob die Überlassung einer Einbauküche zu den Ausstattungsmerkmalen des städtischen Mietspiegels gehört.

FUNDSTELLE

- BFH 6.2.18, IX R 14/17, astw.iww.de, Abruf-Nr. 202114