

BFH klärt Ermittlung ortsüblicher Marktmiete möblierter Wohnungen

Categories : [Steuern](#)

Tagged as : [Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung](#), [EStG](#), [IX R 14/17](#), [möblierte Wohnung](#), [Möblierungszuschlag](#), [ortsübliche Marktmiete](#), [Werbungskosten](#), [Wohnungsmiete](#)

Date : 4. Dezember 2018

Wer zu billig vermietet, kann seine Kosten nicht mehr voll von der Steuer absetzen: Eine Wohnungsmiete muss mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete betragen, um als voll entgeltliche Vermietung anerkannt zu werden ([§ 21 Abs. 2 EStG](#)). Liegt die vereinbarte Miete darunter, können dem Vermieter entstandene Werbungskosten nur anteilig geltend machen.

Aber was gilt, wenn eine Wohnung möbliert oder teilmöbliert vermietet wird? Dann ist die Marktmiete nicht mehr ohne Weiteres der richtige Maßstab. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt [Grundsätze aufgestellt](#) (Urt. v. 6.2.2018, Az. IX R 14/17), wie die Marktmiete in diesem Fall zu ermitteln ist:

- Sieht der Mietspiegel für das mitvermietete Mobiliar einen prozentualen Zuschlag oder eine Erhöhung des Ausstattungsfaktors über das Punktesystem vor, ist diese Berechnung für die marktübliche Vergleichsmiete heranzuziehen.
- Lässt sich dazu dem Mietspiegel nichts entnehmen, ist ein am Markt realisierbarer Möblierungszuschlag zu berücksichtigen.
- Ist dieser nicht ermittelbar, wird auf die ortsübliche Marktmiete ohne Möblierung abgestellt. Ein Möblierungszuschlag, der auf Grundlage der linearen AfA ermittelt wird, kommt nicht in Betracht. Ebenso wenig ist ein prozentualer Mietrenditeaufschlag anzusetzen.

Ansprechpartner: [Manfred Ettinger/Christian Fesl](#)