

„Wer ein Herz hat, wird bestraft“

In Sonntagsreden fordert die Politik immer wieder günstigere Mieten. In der Realität werden Vermieter dagegen sogar bestraft, wenn sie eine niedrige Miete verlangen. Dann langt nämlich das Finanzamt hin, weil es eine „Gefälligkeitsmiete“ vermutet. Wer weiterhin fair vermieten will, muss tricksen – wie Inge Weinzierl aus Trudering.

VON SUSANNE SASSE

Inge Weinzierl versteht die Welt nicht mehr: „Der Staat bestraft faire Vermieter und zwingt sie dazu, die Miete hochzuhalten.“ Die 57-jährige Vermieterin aus Trudering hat einer alten Dame eine Wohnung zu günstig vermietet und bekam prompt Post vom Finanzamt. Darin kündigte der Fiskus harte steuerliche Konsequenzen wegen der „Gefälligkeitsmiete“ an.

Es ist das Gesetz der kalten Herzen: Einkommensteuergesetz, Paragraph 21a. Dieser Absatz besagt: Wenn jemand weniger als zwei Drittel der ortsüblichen Miete verlangt, dann zweifelt der Staat daran, dass der Vermieter die Absicht hat, damit überhaupt Einkünfte zu erzielen. Deshalb kann man dann auch nicht die vollen Werbungskosten absetzen, zahlt also mehr Steuern. Rudolf Stürzer, Vorsitzender von Haus



Entsetzt: Robert und Inge Weinzierl fühlen sich vom Finanzamt benachteiligt.

FOTO: MICHAEL WESTERMANN

und Grund München, prangert diese Rechtslage an. Er sagt: „Will der Staat günstige Mieten, darf er nicht gleichzeitig faire Vermieter bestrafen. Diese Vorschrift gehört ersatzlos gestrichen!“

Inge Weinzierl hat einen anderen Weg gefunden, um diesen Paragraphen auszutricksen. Im Jahr 2013 hatten die Weinzierls beschlossen, den geerbten Hof, der stark renovierungsbedürftig war, gleich auch behindertengerecht auszubauen. Das Gebäude stand weitgehend leer, eine Mieterin, die schon mehr als 50 Jahre in dem Haus lebte, sollte aber dort wohnen bleiben können – zu günstigen Mietkonditionen. „Der Frau

waren der Sohn und der Mann weggestorben, sie hatte nicht viel Geld“, sagt Inge Weinzierl. „Wir vereinbarten im Mietvertrag 420 Euro warm für die 63-Quadratmeterwohnung“, sagt Weinzierl.

Damit lag die Miete mehr als 52 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Finanzamt entschied, dass deshalb die Vermieter ihre Werbungskosten, also Kosten für Reparaturen oder Schuldzinsen, nur anteilig absetzen können. „Wir wollen mit den Vermietung keinen Gewinn machen, aber selbst tragen soll sie sich schon“, sagt Inge Weinzierl.

Weinzierls Trick: Sie erhöhte die Miete auf dem Papier.

Damit die alte Dame die Wohnung trotzdem halten kann, nutzte die Vermieterin den Umstand, dass seit der Renovierung im hinteren Teil des Hauses 16 Pflegebedürftige wohnen. Dadurch kommt es natürlich auch zu Belastungen: Geräusche durch Rollstühle, Beatmungsgeräte oder den Aufzug, Gerüche, nächtliche Störungen, wenn ein Arzt gerufen werden muss. „Wir haben unserer Mieterin deshalb eine Minderung der Miete zugestanden. So zahlt sie nun effektiv trotz Finanzamt nur knapp sieben Euro pro Quadratmeter.“

„Wer in München ein Herz hat, wird bestraft“, lautet das bittere Fazit Inge Weinzierls.

Nicht nur die Gefälligkeitsmiete macht ihr Probleme, auch beim behindertengerechten Ausbau der Wohnungen fühlt sich Weinzierl vom Fiskus benachteiligt. Dieser Umbau im Jahr 2013 habe ihr bis jetzt 300 000 Euro an steuerlichen Nachteilen gebracht. Denn das Finanzamt bewertete die Aktion als Neubau und nicht als Renovierung. Deshalb sind die Kosten nicht kurzfristig als Werbungskosten absetzbar, stattdessen müssen die Weinzierls sie über 50 Jahre linear abschreiben, zwei Prozent pro Jahr. Um das zu ändern, hat sie eine Petition beim Landtag eingereicht, die heute behandelt wird.