



Robert und Inge Weinzierl vor ihrem Haus in Trudering
Fotos: Michael Westermann

Faire Vermieter in der Klemme

So zwingt uns der Staat zum Tricksen

München, wo hast du dein Herz? „Faire Vermieter werden bestraft“, sagt Inge Weinzierl (57). Denn: Das Finanzamt zwingt Hausbesitzer dazu, hohe Mieten zu verlangen. Die Frau aus Trudering hat es selbst erlebt: Sie hat einer alten Dame eine Wohnung günstig vermietet und bekam Post vom Finanzamt. Das verfügte wegen einer „Gefälligkeitsmiete“ harte steuerliche Konsequenzen.

Es geht um das Truderinger Urgehöft, das Weinzierls Vorfahren 1896 erbaut haben. Einst ein Bauernhof, später ein Haus mit Mietwohnungen im ehemaligen Stall. Solang der Flughafen in Riem war, lag das Gebäude in der Einflugschneise. „Wenn da ein Jumbo startete, wackelten die Fenster“, sagt Weinzierl. Hohe Mieten kamen daher eh nicht infrage.

Als Weinzierl das Gebäude 1994 erbt, hatte sie den Krebs Tod ihrer Mutter und den der Schwiegermutter miterlebt. „Mein Mann und ich



Eine historische Aufnahme des Bauernhofs

wollten etwas Gutes tun“, erzählt die 57-Jährige. So beschloss das Ehepaar im Jahr 2013, den Hof behindertengerecht auszubauen.

Eine Mieterin, die schon mehr als 50 Jahre lang in dem Haus lebte, sollte aber bleiben können. „Der Frau waren der Sohn und der Mann weggestorben, sie hat nicht viel Geld“, sagt Weinzierl. „Wir vereinbarten im Mietvertrag 420 Euro warm für die 63 Quadratmeter.“ Problem: Das ist weniger als die Hälfte der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Finanzamt entschied deshalb, dass die Weinzierls ihre Werbungskosten (wozu etwa Zinsen und Reparaturrechnungen zählen) nicht voll absetzen können. „Wir wollen mit den Vermietung keinen Gewinn machen, aber selbst tragen soll sich die Wohnung schon“, sagt Inge Weinzierl. Also hätten sie keine andere Wahl gehabt, als die Miete auf dem Papier zu erhöhen. Und dann zu tricksen, damit die alte Dame bleiben kann. Das ging so: Seit der Renovierung leben im hinteren Teil des Hauses 16 Pflegebedürftige. Dadurch entstehen etwa Geräusche durch Rollstühle, und es gibt nächtliche Störungen, wenn etwa ein Arzt kommt. „Wir haben unserer Mieterin deshalb eine Minderung der Miete zugestanden“, sagt Weinzierl. So zahlt die alte Dame effektiv knapp sieben Euro, obwohl auf dem Vertrag eine höhere Summe steht.

„Ein Irrsinn“, findet Weinzierl. Ebenso wie die Tatsache, dass der behindertengerechte Umbau des Hauses ihr bis jetzt 300 000 Euro an steuerlichen Nachteilen brachte. Das Finanzamt bewertete ihn als Neubau und nicht als Renovierung. So müssen die Weinzierls die Umbaukosten über 50 Jahre abschreiben (statt über fünf). Inge Weinzierl hat deshalb eine Petition an den Landtag eingereicht – diese wird am heutigen Mittwoch behandelt.

Die Finanzbehörden nahmen gegenüber der tz keine Stellung. Begründung: Steuergeheimnis.

SUSANNE SASSE

-Stichwort

Gefälligkeitsmiete

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 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!“



Die Weinzierls bauten das Haus behindertengerecht aus – unter anderem mit einem breiten Aufzug (Foto rechts)

