



Seit **1879** die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation

München, den 31.05.2019

Münchener Mietspiegel – Auch das Finanzamt nimmt ihn nicht mehr ernst

Zahlreiche Ungereimtheiten und Widersprüche haben dazu geführt, dass der Münchener Mietspiegel, der eigentlich die ortsübliche Miete widerspiegeln soll, zunehmend an Akzeptanz verliert – nicht nur bei Vermietern, sondern auch bei der Finanzverwaltung.

Die „ortsübliche Miete“ ist nämlich auch in steuerlicher Hinsicht entscheidend, wenn es um die Frage geht, ob ein Vermieter die Wohnung „zu billig“ vermietet hat. Verlangt ein Vermieter weniger als 66 % dieser ortsüblichen Miete, kann er seine Werbungskosten z.B. für Reparaturen und Schuldzinsen, nicht in voller Höhe, sondern nur anteilig ansetzen, was zu einer deutlichen Erhöhung der Steuerlast führt (§ 21 Abs. 2 EStG).

Beispiel aus der Praxis:

Wohnung Ehrenbreitsteiner Straße, Baujahr 1968, 39 qm mit Balkon, KüchENZEILE, Laminatboden, Kellerabteil; vermietet seit Juni 2000.

Derzeitige Miete: € 475,00 (entspricht € 12,20/qm).

Ortsübliche Miete laut Münchener Mietspiegel: € 519,00 (entspricht € 13,31/qm).

Ortsübliche Miete laut Finanzamt: € 868,00 (entspricht € 22,85/qm).

Dies geht aus dem Schreiben des Finanzamts München vom 9.4.2019 hervor, das der anwaltlichen Vertreterin des Steuerpflichtigen, Rechtsanwältin Stephanie Schmid, Sophienstr. 2, 80333 München, vorliegt (Anlage 1). Die dazu eingeholte Auskunft des Bayerischen Finanzministeriums im Schreiben vom 16.5.2019 (Anlage 2), wonach die ortsübliche Miete in Städten, in denen Mietspiegel existieren, nach diesen Mietspiegeln ermittelt wird, ist daher unzutreffend. Offensichtlich orientiert sich die Finanzverwaltung bei Bestimmung der ortsüblichen Miete an „internen“ Mietspiegeln mit realistischeren Mietwerten als sie der Münchener Mietspiegel ausweist.

Die Folge: Der betroffene Eigentümer kann seine Werbungskosten laut Mitteilung des Finanzamts vom 9.4.2019 (Anlage 1) nicht wie üblich in voller Höhe, sondern nur zu 45 % ansetzen – ein erheblicher Steuernachteil für den Eigentümer. Dies kann grundsätzlich jedem passieren, der „zu billig“ vermietet, da die einschlägige Bestimmung des Einkommensteuergesetzes (§ 21 Abs. 2 EStG) allgemein und nicht nur z.B. bei Vermietung an Angehörige gilt.

Die Initiative der Bayerischen Staatsregierung zur steuerlichen Entlastung von billigem Wohnraum wollte diese Praxis ändern, ist aber am 17.5.2019 an den Stimmen der SPD-geführten Länder im Bundesrat gescheitert.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
Postfach 22 15 55 · 80505 München

Name
Frau Hradil

Telefon
089 2306-2326

Telefax
089 2306-2803

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
13. Mai 2019

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom

Datum
Mai 2019

Ihre E-Mail vom 13. Mai 2019

Sehr geehrt

vielen Dank für Ihre weitere E-Mail vom 13. Mai 2019. Sie bitten darin um Ausführungen zur Ermittlung der „ortsüblichen Miete“.

Allgemein und unverbindlich kann ich Ihnen mitteilen, dass die ortsübliche Marktmiete grundsätzlich aus den amtlichen Mietpreisspiegeln zu entnehmen ist, die von den Städten und Gemeinden geführt werden. Nur in den Fällen, in denen kein Mietspiegel vorhanden ist, kann die ortsübliche (Warm-)Miete beispielsweise anhand einer Vergleichsmiete (z. B. im selben Haus), eines Grundstücksmarktberichts, einer Aufstellung von Wohnungsmarktvermittlern (z. B. im Internet) oder von Anfragen beim Gutachterausschuss ermittelt werden.

Aussagen zu Ihrem konkreten Einzelfall könnten allerdings nur nach Anforderung und Vorlage eines Berichts der nachgeordneten Behörden erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Dr. Harald Brandl
Ministerialrat

Dienstgebäude München
Odeonsplatz 4, 80539 München
Telefon 089 2306-0
Öffentliche Verkehrsmittel
U 3, U 4, U 5, U 6 Odeonsplatz

Dienstgebäude Nürnberg
Bankgasse 9, 90402 Nürnberg
Telefon 0911 9823-0
Öffentliche Verkehrsmittel
U 1 Nürnberg/Lorenzkirche

E-Mail
poststelle@stmfh.bayern.de
Internet
www.stmfh.bayern.de



Finanzamt München

Finanzamt München, 80303 München

Bitte Identifikationsnummer(n) und Aktenzeichen angeben: ☎ 089 1252-0

Identifikationsnummer

Unser Aktenzeichen

Durchwahl:

Bearbeiter(in):

Zimmer

Datum

04.2019

Einkommensteuererklärung 2017

Anlage: Antwortschreiben (zweifach, ein Exemplar ist für Ihre Unterlagen bestimmt)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Bearbeitung Ihrer Steuererklärung benötige ich noch folgende Unterlagen bzw. Angaben:

Anlage Mantelbogen

- Nachweis aller Spenden bis außer die von Sea Shepert und Campact

Anlage KAP

- Kopie der Steuerbescheinigungen (liegt nur von Ehemann vor)

Anlage V

Ehrenbreitsteinstr.5, München

- Kopie des aktuellen Mietvertrages
- Aufschlüsselung der Einkünfte in Kaltmiete, Umlage und Garagenplatz
- Die ortsübliche Miete beträgt 22,85 €, bei 38 qm sind das 868 € Kaltmiete je Monat. Im Jahr wären das 10.420 € + die Nebenkosten 2.403 € sind 12.823 € Warmmiete. 66 % sind dementsprechend 8.6463 €. Es wurden aber nur 5.709 € eingenommen, da entspricht 44,5 %. Ich werde dementsprechend nur 45 % der Werbungskosten berücksichtigen.

...

Hausanschrift
Deroostr. 10
80335 München
Telefax
089 1252-5555
Haltestellen
Servicezentrum:

Öffnungszeiten
Servicezentrum Deroostr. 12
Montag - Mittwoch 7:30 - 16:00
Donnerstag 7:30 - 18:00
Freitag 7:30 - 12:30
S-Bahn: Hackerbrücke **U-Bahn:** (U1) Maillingerstraße
Straßenbahn: (Linien 16,17) Derooystraße

Kreditinstitut
Bundesbank München
Bayerische Landesbank
HypoVereinsbank München

BIC
MARKDEF1700
BYLADEMM
HYVEDEMM

IBAN
DE05 7000 0000 0070 0015 06
DE37 7005 0000 0000 0249 62
DE78 7002 0270 0000 0801 20

E-Mail poststelle-abteilung1@famuc.bayern.de
Internet www.finanzamt-muenchen.de