



vom 11.09.2019

## **Wohnungsmarkt: Wie das Finanzamt die Mieten in die Höhe treibt**

Die Politik verspricht: Wohnen muss bezahlbar bleiben. Auf angespannten Wohnungsmärkten sind es aber nicht nur die Vermieter, die die Preise in die Höhe treiben. Manchmal ist es auch der Staat selbst, der soziale Mieten verhindert.

Ein Mehrfamilienhaus in München-Moosach. Das zweistöckige Haus ist mehr als 50 Jahre alt, die Fassade grau, nur die Blumen auf den Balkonen sorgen für etwas Farbe. Wenige Meter weiter verläuft eine stark befahrene, vierspurige Straße.

Selbst im überhitzten Münchner Wohnungsmarkt kaum vorstellbar, dass hier eine Einzimmerwohnung fast 900 Euro kosten soll. Das aber hat das Finanzamt von der Vermieterin Sybille Neumann verlangt: In einem Brief mahnt die Behörde, die Mieteinnahmen seien zu niedrig.

### **Einfache Einzimmerwohnung sollte 900 Euro kosten**

Für die Einzimmerwohnung mit 38 Quadratmetern zahlt der Mieter von Sybille Neumann derzeit 475 Euro.

⇒ "Ich empfinde es als nicht fair, dass mir das Finanzamt vorschreibt, was für Mieten ich verlange." Sybille Neumann, Vermieterin

Treibt also das Finanzamt die Mieten nach oben? Ein Hebel sind die Werbungskosten: Verlangt ein Vermieter weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, dann erkennt das Finanzamt die Werbungskosten nicht in vollem Umfang an. Genau das ist in Neumanns Fall passiert.

### **Finanzamt hält 22 Euro pro Quadratmeter für angemessen**

Aber wie kommt das Finanzamt auf 900 Euro für ein Einzimmerappartement in durchschnittlicher Lage? Für den Stadtteil Moosach liegt die ortsübliche Miete bei 13 Euro, das Finanzamt dagegen hält mehr als 22 Euro pro Quadratmeter für angemessen.

Die Vermieterin schaltete eine Rechtsanwältin ein. Wie das Finanzamt auf den Quadratmeterpreis 22,85 Euro kommt und somit auf eine Kaltmiete von 868 Euro, das erfährt auch Anwältin Stephanie Schmid nicht.

⇒ "Wir haben mehrfach nachgefragt beim Finanzamt, leider haben wir bislang keine Auskunft bekommen. Das Erstaunliche ist, dass sowohl in Moosach als auch in Schwabing in zwei verschiedenen Fällen mit 22,85 Euro die gleiche Kaltmiete veranschlagt wurde." Stephanie Schmid, Anwältin

### **Behörde vertraut offenbar Mietspiegel nicht**

Das Finanzamt wendet also nicht den amtlichen Münchner Mietspiegel an, sondern einen anderen Wert. Aber welchen? Das verrät die Behörde nicht.

Auf Anfrage antwortet als vorgesetzte Behörde das bayerische Finanzministerium und erklärt schriftlich, zum konkreten Fall können man sich nicht äußern, generell aber gelte: "Für die Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete ist von Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und



vom 11.09.2019

Ausstattung auszugehen und es sind die örtlichen amtlichen Mietpreisspiegel heranzuziehen, die von den Städten und Gemeinden geführt werden."

### **Hohe Miete generiert Mehreinnahmen für Staat**

Inzwischen hat das Finanzamt eingelenkt: Sybille Neumann muss die Miete nicht erhöhen. Für Rechtsanwältin Stephanie Schmid ist ein solcher Rückzieher eine Ausnahme:

⇒ "Wenn man sich nicht wehrt, gehe ich davon aus, dass weiter versucht wird, mehr Einnahmen für den Staat zu generieren." Stephanie Schmid, Anwältin

Mehreinnahmen für den Staat auf Kosten von Mietern und in einer Zeit, in der die Politik nach Konzepten für günstiges Wohnen ringt. Das klingt paradox. Warum macht es das Finanzamt sozialen Vermietern so schwer, günstig Wohnraum zur Verfügung zu stellen? "Das soll Missbrauch vorbeugen und auch den Einnahmen von Schwarzgeld vorbeugen", erklärt Rechtsanwältin Schmid.

### **Soziale Vermieter werden steuerlich abgestraft**

Um Missbrauch vorzubeugen, sorgt das Finanzamt also dafür, dass Vermieter ihre Mieten nach oben schrauben. Es bestraft soziale Vermieter, anstatt sie zu fördern.

Weitere Beispiele gibt es laut Haus- und Grundbesitzerverein München viele. Der Vorsitzende Rudolf Stürzer skizziert einen Fall, bei dem die Miete nach dem Mietspiegel bei 1.000 Euro liegen darf. Aber offenbar, so Stürzer, verlässt sich das Finanzamt eben nicht nur auf den Mietspiegel.

⇒ "Und dann kommt das Finanzamt und sagt: Wir wissen aus unserer Erfahrung, dass die Wohnung auf dem Markt 1.300 Euro kostet, dann liegt der Vermieter mit seinen 700 Euro deutlich unter diesen 66 Prozent und deswegen kürzen wir deine Reparaturaufwendungen, deine Abschreibungen, deine Schuldzinsen." Rudolf Stürzer, Haus und Grund München

Um das zu verhindern, rät Stürzer aufgrund der derzeitigen Rechtslage dazu, "eine wirklich ausreichend hohe Miete zu vereinbaren". Auch wenn das völlig kontraproduktiv sei zu dem, was die Politik eigentlich wolle, nämlich günstige Mieten.

### **Erben sehen sich zum Verkauf gezwungen**

Auch die Erbschaftssteuer kann die Mieten in die Höhe treiben, denn sie orientiert sich an den Bodenrichtwerten und die sind in München in den vergangenen Jahren explodiert. Entsprechend hohe Beträge müssen Erben aufbringen.

⇒ "Wenn ein Finanzamt stur die Erbschaftssteuer nach dem Bodenrichtwert bestimmt, dann kommt bei einem normalen Mietshaus in München eine Erbschaftssteuer in Millionenhöhe heraus, die der Eigentümer zahlen muss." Rudolf Stürzer, Haus und Grund München

Das geht aber meistens nicht, weil die Mieteinnahmen zu gering sind. Dann bleiben dem Vermieter zwei Möglichkeiten: Miete erhöhen oder das Haus verkaufen. Und dann, so Stürzer, werde die Immobilie meist von Investmentgesellschaften gekauft, die wiederum ein Interesse an möglichst hohen Mieteinnahmen haben.