



vom 05.11.2021

Warum es schwierig ist, als Vermieter nett zu sein

Lukas Garbellotti zahlt wenig Miete. Das könnte sich bald ändern

– aber nicht, weil der Eigentümer ein kaltes Herz hat, sondern weil das Finanzamt zulangt

Von Christina Hertel

Seine Miete sei der Wahnsinn, sagt Lukas Garbellotti. Aber nicht, weil sie so hoch ist, sondern so niedrig: Für sein Ein-Zimmer-Appartement mit Balkon in der Nähe des Königsplatzes zahlt er 430 Euro warm. Auch bei den anderen Mietern im Haus sei es nicht mehr. Garbellotti weiß von Nachbarn, die für 500 Euro 60 Quadratmeter und einen Blick auf die Frauenkirche bekommen.

Sein Vermieter habe bei dem Spiel, immer mehr Geld aus immer weniger Wohnraum herauspressen, nicht mitmachen wollen. So

schildert es Garbellotti. Doch belohnt wurde der Vermieter nicht – im Gegenteil: Vor Kurzem flatterte Post vom Finanzamt ins Haus.

Seinem Vermieter drohen Steuernachzahlungen, erzählt der 30-Jährige. Wie hoch diese ausfallen, will das Finanzamt erst untersuchen. Garbellotti schätzt, dass es auf Hunderttausende Euro hinauslaufen könnte. Auf jeden Fall hat diese Aussicht den Vermieter gewaltig eingeschüchtert: Er will das Haus nun verkaufen. Garbellotti hörte, dass möglicherweise die Stadt zugreifen will.

In seinem Haus in der Maxvorstadt würden die Mieten dann günstig bleiben. Doch oft enden solche Geschichten anders, weiß Rudolf Stürzer. Als Vorsitzender von „Haus und Grund“ vertritt er Eigentümer von 450 000 Wohnungen in München. Zu den gierigen Investoren zählen seine Mitglieder nicht, meint Stürzer. Es seien viele darunter, denen ein

gutes Verhältnis zu den Mietern wichtiger sei als der große Profit. Doch es komme immer häufiger vor, dass soziale Eigentümer nur deshalb die Miete erhöhen, weil sie sonst mehr Steuern zahlen müssten.

Schuld daran ist Paragraph 21, Absatz 2 im Sozialgesetzbuch: Demnach muss die Miete mindestens die Hälfte des ortsüblichen Mietspiegels betragen. Ansonsten kann der Vermieter die Kosten für Reparaturen und Abschreibungen nicht voll bei der Steuererklärung absetzen. „Viele Vermieter erfahren erst von dem Paragraphen, wenn sie Post vom Finanzamt bekommen“, sagt Stürzer. Die Folge: „Die Eigentümer ärgern sich und erhöhen die Miete.“

Stürzer und Garbellotti finden beide, dass sich die Gesetze ändern müssen. „Eigentlich sollten soziale Vermieter begünstigt werden – und nicht anders herum“, sagt Garbellotti. Das sieht auch Oberbürgermeister

Dieter Reiter (SPD) so. Er mischte sich vor Kurzem mit einem Brief in die Koalitionsverhandlungen ein und forderte, dass es Steuererleichterungen für soziale Vermieter geben müsste (AZ berichtete).

Diese könnten längst Realität sein – wenn die SPD früher solche Initiativen nicht blockiert hätte. So sieht das der Chef der CSU-Fraktion Manuel Pretzl. Schon vor zwei Jahren habe der Freistaat Bayern eine Initiative in den Bundesrat für steuerliche Entlastung bei der Vermietung unterhalb des Mietspiegels eingebracht.

Doch ganz umgesetzt wurde die Initiative nicht. Es wurden nur die Grenzen, wann eine Wohnung noch als offiziell vermietet und wann sie als Geschenk gilt, herabgesetzt. Warum die Grenzen nicht ganz fielen? Unter anderem die SPD wollte verhindern, dass der Opa, der seinem Enkel günstig die Wohnung vermietet, auch noch Steuern spart.