

# So wird ein fairer Vermieter bestraft

8,80 Euro pro Quadratmeter: Mit solchen Preisen macht Thaddäus Spiegel (65) seine Mieter glücklich. Doch dem Finanzamt sind diese Zahlen ein Dorn im Auge. Jetzt soll Spiegel rund 40 000 Euro Steuern nachzahlen. Besuch bei einem Gutmenschen.

VON ANDREAS THIEME

Einen Computer: Hat er nicht. Die Abrechnungen macht Thaddäus Spiegel (65) noch händisch. Wem er wann die Miete erhöht hat, weiß der Oberhachinger ganz genau. „Meine Unterlagen habe ich im Blick“, sagt er und weiß: Das wird bald wichtig. Denn das Finanzamt hat Spiegel eine Steuerprüfung auferlegt. Ergebnis: Der Vermieter soll mehr als 40 000 Euro nachzahlen.

„Das ist ein Unding“, sagt Spiegel. Er hat mehr als 100 Wohnungen in München – und verlangt Preise, die unter dem Mietspiegel liegen. „Einige Mieter leben seit 30 oder 50 Jahren in meinen Wohnungen. Mir ist wichtig, dass sie sich wohlfühlen und meine Immobilien gut behandeln“, sagt Spiegel.

Preise zwischen 12,50 Euro oder 13,50 Euro pro Quadratmeter sind bei ihm üblich. Bei rund 20 Euro pro Quadratmeter liegt der Durchschnitt in München – für viele kaum bezahlbar. Umso wichtiger, dass es Vermieter wie Thaddäus Spiegel gibt. Die Besonderheit in seinem Fall: Er hat auch Angestellte, die seine Mietshäuser pflegen und gleichzeitig bei ihm Mieter sind.

„Sie haben die Wohnungen teilweise komplett hergerichtet, Böden und Küche eingebaut. Deshalb verlange ich bei ihnen noch weniger“, sagt Spiegel. So kommt in einem Fall etwa der Preis von 8,80 Euro zustande: Für 61,28 Quadratmeter zahlt der Mieter an der Hansastraße 540 Euro. „Das Finanzamt will



Zuhause in Oberhaching hat Thaddäus Spiegel (65) seine Miet-Unterlagen sortiert – ihm steht eine Steuerprüfung bevor.



Mieten in der Landeshauptstadt München liegen mittlerweile durchschnittlich bei rund 20 Euro FOTOS: SCHLAF, JANTZ

aber, dass ich 1236,17 Euro verlange.“ Also 20,17 Euro pro Quadratmeter. „Die Berechnung macht aus meiner Sicht aber keinen Sinn.“

Denn: Rechtlich geht es hier um die Bewertung eines geldwerten Vorteils für den Mieter, der zusätzlich versteuert werden soll. „Eine absurde Regelung, die man abschaffen muss“, sagt Rudolf

Stürzer, Vorsitzender der Eigentümer-Initiative Haus und Grund München. „Der Staat muss froh sein, dass ein Arbeitgeber bezahlbare Wohnungen für seine Angestellten stellt“, sagt der Rechtsanwalt und fordert: „Man darf einen Vermieter nicht zusätzlich schröpfen.“

Ähnlich sieht es Volker Rastätter vom Mieterverein: „Es

## Das sagt der Fachmann

Im Paragraph 21 Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes ist für die Wohnraummiete festgehalten, dass die Werbungskosten auch dann voll abzusetzen sind, wenn der Vermieter nur 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete von seinen Mietern verlangt“, erklärt Volker Rastätter vom Mieterverein. Verlangt der Vermieter noch weniger, darf er die Werbungskosten nur anteilig abziehen: Bei 40 Prozent Miete nur 40 Prozent der Werbungskosten. Streit gebe es mit dem Finanzamt häufig, wie die ortsübliche Miete zu berechnen ist. Aber: „Der Bundesfinanzgerichtshof hat mehrfach entschieden, dass für die ortsübliche Vergleichsmiete, sofern ein Mietspiegel vorhanden ist, der untere Wert anzusetzen ist.“ thi/sj



Volker Rastätter

ist nicht hinnehmbar, dass faire Vermieter auch noch bestraft werden.“ Zwar müssen Vermieter ihre Einnahmen versteuern. Hier werden die Ausgaben aber noch als Werbungskosten abgezogen. Das Problem: „Verlangt ein Vermieter weniger als die Hälfte der Miete nach dem Mietspiegel, erkennt das Finanzamt seine Werbungskos-

ten, zum Beispiel für Instandhaltung, Reparatur und Abschreibung, nur teilweise an“, sagt Stürzer. Dies komme gerade bei privaten Vermietern mit alten langjährigen Mietverhältnissen häufig vor. So wie bei Thaddäus Spiegel, der mehr als 40 000 Euro berappen soll. In Fällen wie diesen bleibt laut Mieterverein oft nur noch der Klageweg.