

# Einkommensteuer-Info

Januar 2021

Verfasser: | Diplom-Finanzwirt Michael Seifert, Steuerberater, Troisdorf,  
www.steuergeld.de

In dieser Ausgabe

1	Verbilligte Wohnungsüberlassung: Gesetzesänderung mit Folgen und coronabedingter Mietausfall.....	1
1.1	Grundsätzliches .....	1
1.2	Reduzierung der 66 %-Grenze und § 82b EStDV.....	1
1.3	§ 21 Abs. 2 EStG und Mietausfall in Corona-Zeiten.....	2
1.4	Blick in den Einkommensteuer-Erklärungsvordruck 2020 .....	3
2	§ 35a EStG – Aktuelle Entwicklungen.....	4
3	Abkürzungsverzeichnis .....	5

## 1 Verbilligte Wohnungsüberlassung: Gesetzesänderung mit Folgen und coronabedingter Mietausfall

### 1.1 Grundsätzliches

§ 21 Abs. 2 EStG bestimmt Folgendes:

„(2) <sup>1</sup>Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent (VZ 2020: 66 Prozent) der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen.

<sup>2</sup>Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich.“

#### **Praxishinweis**

Es darf nicht verkannt werden, dass die 66 %-Grenze bzw. ab 2021 50 %-Grenze nach § 21 Abs. 2 S. 1 EStG unabhängig davon anzuwenden ist, ob die Wohnung nahen Angehörigen oder fremden Dritten zu Wohnzwecken überlassen wird und ob das vereinbarte Entgelt aus vertraglichen oder tatsächlichen Gründen nicht erhöht werden kann.<sup>1</sup>

### 1.2 Reduzierung der 66 %-Grenze und § 82b EStDV

Durch das JStG 2020<sup>2</sup> wird die bisherige 66 %-Grenze gem. § 21 Abs. 2 S. 1 EStG auf **50 % reduziert**. Der Gesetzgeber will mit dieser Änderung

<sup>1</sup> SenVerw. Berlin v. 29.10.2015 – S 2253-1/2012-1, Juris i.V.m. BFH-Urt. v. 28.1.1997 – IX R 88/94, BStBl II 1997, 605

<sup>2</sup> JStG 2020 v. 21.12.2020 – BGBl I 2020, 3096

dem Umstand der vielerorts steigenden Mieten und des hohen Mietniveaus in Deutschland Rechnung tragen. Dadurch können insb. Vermieter, die im Interesse des Fortbestands ihrer oft langjährigen Mietverhältnisse davon Abstand nehmen, regelmäßig (zulässige) Mieterhöhungen vorzunehmen, ihre Werbungskosten auch bei verbilligter Wohnraumüberlassung mit Einkünfteerzielungsabsicht vollumfänglich abziehen, wenn das Entgelt mindestens 50 % der ortsüblichen Miete beträgt.

#### **Praxishinweis**

Diese Änderung kommt erstmals ab dem **VZ 2021** zur Anwendung. Grds. bleibt aber festzuhalten, dass Vermieter, die auf regelmäßige Mietanpassungen verzichten, in die Kostenaufteilung hineinwachsen können.<sup>3</sup>

Mandanten sollten auf die Gefahr der Werbungskostenkürzung bei fehlender Mietanpassung hingewiesen werden.

Da die Gesetzesänderung erst ab dem VZ 2021 gilt, ergeben sich insbesondere bis zum VZ 2020 erhöhte Kostenaufteilungsgefahren. Gestalterisch könnte daran gedacht werden, durch eine Verteilung größeren Erhaltungsaufwands nach § 82b EStDV die Kostenaufteilung durch die Verteilung auf Jahre, für die die Kostenaufteilung nicht gilt, zu verhindern. Die Kostenaufteilung dürfte der Kostenverteilung nach § 82b EStDV vorgehen; eine abgestimmte Verwaltungsauffassung bleibt abzuwarten.

#### **Beispiel**

Es liegt eine entgeltliche Vermietung zu 60 % der ortsüblichen Miete sowohl in 2020 als auch in 2021 vor. Größerer Erhaltungsaufwand 2020 i. H. v. 10.000 EUR wird auf zwei Jahre verteilt.

Im Entstehungsjahr des Erhaltungsaufwands erfolgt eine entgeltliche Vermietung zu 60 %. Der Erhaltungsaufwand ist im Aufwandsentstehungsjahr nur in Höhe von (10.000 EUR x 60 % =) 6.000 EUR abziehbar. Nur der abziehbare Aufwand ist auf die Jahre 2020 und 2021 verteilbar. Die Änderung von § 21 Abs. 2 S. 1 EStG mit Wirkung ab dem VZ 2021 dürfte sich auf den verteilten Erhaltungsaufwand nach § 82b EStDV aus Vorjahren nicht auswirken.

### **1.3 § 21 Abs. 2 EStG und Mietausfall in Corona-Zeiten**

Bedingt durch die **Corona-Krise** wird oftmals die tatsächlich vereinbarte Miete nicht gezahlt oder vom Vermieter aufgrund einer finanziellen Notsituation des Mieters zeitlich befristet ganz oder teilweise erlassen.

<sup>3</sup> Pfirmann, in: H/H/R, EStG-Komm., § 21 Anm. 206





als haushaltsnahe Dienstleistungen berücksichtigt (z. B. DRK-Hausnotruf). Anders als die Alarmüberwachungsleistungen<sup>12</sup> sollen derartige Leistungen üblicherweise durch Mitglieder des privaten Haushalts erbracht werden.

### 3 Abkürzungsverzeichnis

AEAO	Anwendungserlass Abgabenordnung
AO	Abgabenordnung
ArEV	Arbeitsentgeltverordnung
BB	Betriebs-Berater (Zeitschrift)
BFH	Bundesfinanzhof
BFH/NV	Nichtveröffentlichte Urteile des Bundesfinanzhofes (Zeitschrift, Haufe-Verlag)
BMF	Bundesfinanzministerium
BStBl	Bundessteuerblatt
DB	Der Betrieb (Zeitschrift)
DStR	Deutsches Steuerrecht (Zeitschrift)
DStRE	Deutsches Steuerrecht – Entscheidungsdienst (Zeitschrift)
EFG	Entscheidungen der Finanzgerichte (Zeitschrift, Stollfuss-Verlag)
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuer-Richtlinien
EuGH	Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften
FG	Finanzgericht
FinMin	Finanzministerium
FR	Finanz-Rundschau (Zeitschrift)
GStB	Gestaltende Steuerberatung (Zeitschrift)
HFR	Höchstrichterliche Finanzrechtsprechung (Zeitschrift)
LSt	Lohnsteuer
LStDV	Lohnsteuer-Durchführungsverordnung
LStR	Lohnsteuer-Richtlinien
OFD	Oberfinanzdirektion
SGB	Sozialgesetzbuch
UR	Umsatzsteuer-Rundschau (Zeitschrift)
UStG	Umsatzsteuergesetz
UStR	Umsatzsteuer-Richtlinien
Vfg	Verfügung

<sup>12</sup> FG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 13.9.2017 – 7 K 7128/17, EFG 2018, 40, rkr.