Wohnungsvermietung

Grundsatz:

Wenn die Miete zu niedrig ist, verliert der Vermieter üblicherweise die Anerkennung der steuerlich absetzbaren Werbungskosten anteilig. Liegt jedoch ein sozialversicherungspflichtiges Anstellungsverhältnis vor, geht es um die **Nachversteuerung des geldwerten Vorteil** und im Nachfolgenden um die entsprechenden Nachzahlungen daran anhänglicher Abgaben (Kirchensteuer, Solidarbeitrag, Sozialversicherung etc.).

Grundsätzlich ist eine eigene Berechnung und Dokumentation immer besser, als wenn man dieses dem Finanzamt überlässt (Schätzung).

Berechnung:

- **Ausschlaggebend ist eine gute Dokumentation als Beleg für jegliche Argumentation.**
- Drei Faktoren kommen zusammen: Die ortsübliche Vergleichsmiete pro m²; die Berechnung der Wohnungsgröße und die durch Qualität und Lage bestimmten Abzüge.

Dazu einige Hinweise:

- **Vergleichsmiete**[60] - die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten (Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Heizung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Beleuchtung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart - § 2 BetrKV)
- **Kaltmiete** – in Anlehnung an die Vorgaben für Finanzämter (Hessen[61]) empfehlen wir:

A.: Vergleichbare Vermietung: vergleichbare Mietverträge vom Vorgänger, von anderen Wohnungen im Haus, in derselben Straße aus derselben Zeit.

B.: Örtlicher Mietspiegel: zu finden im örtlichen Mietspiegel, qualifizierten Mietspiegel oder Mietdatenbanken von Städten und Gemeinden. In den Rahmenwerte, kann auf den unteren Wert zurückgegriffen werden (s. BFH v. 17.8.2005, BStBl 2006 II, S. 71). Manchmal kann der in der Gemeindeverwaltung angefordert werden …

C.: Immobilienportale: Eine Möglichkeit zu Vergleichen im Umkreis – mit dem Nachteil, dass hier vor allem Neuvermietungen und zu wenig Bestandsmieten ausgewertet werden. (

www.immoscout24.de)

- **Wohnungsgröße**[62] – Räume (Deckenhöhe ab 2 m = volle m²; zwischen 1m und 2m nur 50 % der m²; unter 1m nicht anrechenbar) in der abgeschlossenen Wohnung (Wohn- und Schlafzimmer, Küche, diverse Nebenräume, Flur, Bad und WC). Keller, Dachboden, Waschküche, Garagen, Abstellräume außerhalb der Wohnung und Räume, die den baulichen Anforderungen des Bauordnungsrechtes nicht standhalten sind keine anrechenbare Wohnfläche. **Terrassen, Loggien, Balkone** werden zu 25% angerechnet (50% bei guter Ausstattung), Wintergärten zu 50 % (beheizt 100%).Die Fläche errechnet sich aus den Innenraummaßen (Länge x Breite). Sind Räume verwinkelt, unterteilt man die Fläche in einzelne Rechtecke und addieren die Ergebnisse.
- **Abzüge**[63]: Der Mieter kann die Miete mindern, wenn Mängel vorliegen. Die Absicht dabei ist jedoch, diese Mängel kurzfristig zu beheben. Daraus lässt sich nicht unbedingt die Vermutung begründen, dass man langfristig die Miete mindern kann.
  Für eine nicht funktionierende Dusche[64] kann man die Miete um 17 % verringern. Ziel wäre jedoch eine funktionierende Dusche. Anders wäre die Minderung bei einem nahegelegenen Kindergarten[65], die eher auf Dauer einen Abzug von 15-20 % ermöglicht. Von der Argumentation ist es gut, wenn man sich auf Gerichtsurteile berufen kann.
- **Mieterhöhungen**: Frühestens 15 Monate nach Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung darf der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben (Wartefrist). Der Preisaufschlag darf innerhalb von drei Jahren nicht höher sein als 20 Prozent[66]. Die Erhöhung muss auf die Netto-Miete Bezug nehmen. Die Mieterhöhung muß in Schriftform übermittelt werden. Einspruch ist möglich.
- **Wohnungsgröße**[67]: Als angemessen groß ist eine Dienstwohnung anzusehen mit einer Mindestwohnfläche für Alleinstehende von 70 m², für Ehegatten oder Lebenspartner ohne Kinder von 90 m² und für Ehegatten oder Lebenspartner mit einem Kind von 110 m². Zusätzlich ist für jedes weitere zu berücksichtigende Kind Wohnraum in einer Größe von jeweils mindestens 15 m^2 vorzusehen.

Nicht vermietete Räume müssen im Mietvertrag vermerkt werden – oder in einem Nachtrag zu diesem aktualisiert werden. Mündliche Vereinbarungen gelten als nicht getroffen.

- **Arbeitszimmer**: Der Angestellte hat ein Recht auf die Gestellung des Dienstzimmers. Es sollte auf jeden Fall ein nach steuerlichen Gesichtspunkten anerkanntes Arbeitszimmer sein. Im Besten Fall gehört es nicht zur Wohnung durch eine räumliche Trennung. Alle Kosten des Arbeitszimmers gehen zu Lasten des Arbeitgebers und sollten dokumentiert werden.
- **Nebenkosten**: Jährlich muss der Mieter eine qualifizierte Nebenkostenabrechnung[68] bekommen. Dieses ist wichtig, weil sie einen Teil der „ortsüblichen Vergleichsmiete" darstellt.
- **Mietverträge Dienstwohnung**: Um die Besonderheit einer „Predigerwohnung" greifbar zu machen, sollte man einen besonderen Mietvertrag für eine Dienstwohnung[69] erstellen. Darin lassen sich Kündigungszeiten und auch Miethöhe klarer darstellen.
- **Renovierungen**: Wohnungen müssen regelmäßig renoviert werden, damit es nicht zu einem Sanierungsstau kommt. Deswegen sollte ein großer Teil der Miete auch für den Werterhalt vorgesehen werden. Renovierungen bilden die Grundlage für die

Mietpreiserhöhung. Sollte der Mieter freiwillig dabei mitwirken, könnte man das umgehen. Bei allem: Dokumentation der Absprachen um Enttäuschungen zu vermeiden.
- **Vermeidbare Fehler**: In keinem Fall sollte man „hausmeisterliche Tätigkeiten[70]" im Mietvertrag vereinbaren oder gar als Grundlage für Mietminderungen heranziehen. Das führt regelmäßig zum Verdacht einer Anstellung verbunden mit Steuerhinterziehung und wird verfolgt werden.

Empfohlene Schritte

1. Keine Wohnungsvermietung ohne Mietvertrag[71], jährliche Nebenkostenabrechung[72] und dokumentierte Absprachen. Renovierungen werden im Vorstand beschlossen und dokumentiert. Deswegen bitte alle Mietverhältnisse entsprechend aktualisieren.
2. Der Vorstand beauftragt einen Wohnungsverwalter für die Betreuung der Wohnungen. Er hat die Aufgabe die Mieter zu begleiten, Verträge zu erstellen und an Termine zu erinnern. Er fertigt die Nebenkostenabrechnung an.
3. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird für alle Miet-Objekte ermittelt und alle 2-3 Jahre aktualisiert. Dazu werden anerkannte Bezugsgrößen herangezogen. Die Vergleichsmiete wird dokumentiert und per Beschluss des Vorstands in Kraft gesetzt.
4. Abzüge von der Ortsüblichen Vergleichsmiete werden im Vorstand beschlossen und dokumentiert. Vorschläge sind:
    1. Lärm[73] / Musik / Trittschall / Eisenbahn etc – bis zu 10 %
    2. Angrenzender Kindergarten – bis zu 15 %
    3. Starke Zugluft – bis zu 10 %
    4. Präsenzpflicht[74] einer Dienstwohnung – bis zu 10 %
    5. Große Wohnungen[75] von mehr als 140 m² – bis zu 10 %
    6. Störungen durch den Dienstbetrieb – bis zu 20 %
    7. Schlechter Bauzustand[76] - bis zu 10 %

Aber: Mängel sollten behoben werden.

5. Renovierungen planen und ansparen. Absprachen treffen und Konsequenzen dokumentieren. Mieterhöhung sind möglich – aber in gesetzten Grenzen. Auch hier ist die Dokumentation das Mittel, um späterer Vermutungen des Finanzamtes zu entkräften.
6.

Fußnoten

[60] Die Vergleichsmiete ist eine „Vermutung" und dient vor allem als Argument für eine Mieterhöhung. Ihre Schwachstelle ist die zufällige Auswahl der Daten; die Unklarheit bei der Wohnungsgröße (bis 10 % wird akzeptiert) und der zu geringe Anteil von Bestandsmieten. § 558d BGB Absatz 3. Hilfreich könnten die kirchlichen Tabellen zu diesem Thema sein, da sie vor allem Bestandsmieten heranziehen.

[61] OFD Frankfurt, Verfügung v. 22.1.2015, S 2253 A - 85 - St 227 zu finden unter

http://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/531369/

[62] WoFlV 1. Januar 2004 und entsprechenden Gesetzen zuvor

[63] Stürzer / Koch, Vermieterlexikon, 9. Auflage, S. M 114 ff http://admin.bvfi-dev.de.dd35508.kasserver.com/uploads/USER/141/files/Mietminderungstabelle.pdf VerwalterPraxis, Haufe-Index 1095625 http://media.haufe-group.com/media/attachmentlibraries/rp/Mietminderungstabelle.pdf

[64] AG Köln, Urteil v. 28.11.1986, 221 C 85/86, WuM 1987, 271

[65] AG Hamburg, WuM 1975, 209

[66] In Berlin, Hamburg, München und vielen anderen Städten dürfen Vermieter die Miete sogar nur um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen (Kappungsgrenze).

[67] Dienstwohnungsdurchführungsbestimmungen (DB-DwVO) - http://www.kirchenrecht-evlka.de/document/35201 Nr. 4 Zu § 5 Abs. 1 und Abs. 2 DwVO(Größe der Dienstwohnung)

[68] Umlagefähige Kosten sind: Allgemeinstrom; Gebäudeversicherung; Grundsteuer; Haftpflichtversicherung; Hausreinigung; Hauswart/-service; Heizkosten; Kabelfernsehen/Antenne; Müllabfuhr; Niederschlagswasser; Pflege Außenanlagen; Straßenreinigung; Wasser; Winterdienst

[69] Siehe Vorlage des HVLG

[70] Bei Bedarf ist Ehrenamtsvertrag (bis 720 € im Jahr) oder ein Minijob (bis 450 € im Monat) ratsam.

[71] Vorlage verfügbar

[72] Vorlage verfügbar

[73] OFD Frankfurt a.M. v. 16.1.2015 S. 2334 A -49 St 211

[74] Punkt d-f: Verordnung der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers über die Pfarrdienstwohnungen (Dienstwohnungsverordnung - DwVO) Vom 2. Dezember 2014 KABl. 2014, S. 160, geändert durch Verordnung vom 17. Dezember 2015, KABl. 2015, S. 121 http://www.kirchenrecht-evlka.de/document/20946#s46510042

[75] OFD Frankfurt a.M. v. 16.1.2015 S. 2334 A -49 St 211

[76] OFD Frankfurt a.M. v. 16.1.2015 S. 2334 A -49 St 211

Revision #1
Created 2026-09-10 13:15:20 UTC by Matthias Boeddinghaus (A)
Updated 2026-09-10 13:15:20 UTC by Matthias Boeddinghaus (A)