TREUCONDA
Treuhand- und Wirtschaftsberatungsgesellschaft
mbH Steuerberatungsgesellschaft

&

MAYRHOFER-GRIMM
vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

VERBILLIGTE VERMIETUNG VON IMMOBILIEN

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN NUTZEN

MERKBLATT NR. 1988.3 | 11 | 2025

INHALT

1. Einführung
2. Verbilligte Vermietung von Wohnraum
   2.1 Entgelt mind. 66 % der ortsüblichen Marktmiete
   2.2 Entgelt weniger als 50 % der ortsüblichen Marktmiete
   2.3 Entgelt mind. 50 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete
   2.4 Einkünfteerzielungsabsicht
   2.5 Keine Beschränkung auf Angehörige
3. Verbilligte Vermietung von Gewerbeimmobilien, unbebauten Grundstücken und gewerbliche Wohnraumvermietung
4. Definition ortsübliche Marktmiete für Wohnraumvermietungen
5. Vergleichsmaßstab „vereinbarte" Miete
6. Erstellung einer Totalüberschussprognose bei Vermietungsobjekten
   6.1 Prognose
   6.2 Anwendung der steuerrechtlichen Regelungen bei der Prognose
   6.3 Schätzung von Instandhaltungsaufwendungen
   6.4 Finanzierungsaufwand
   6.5 Sicherheitszu- und -abschläge
7. Fazit
8. Anlage: Prüfschema inkl. Prognoseberechnung

1. EINFÜHRUNG

Die verbilligte Vermietung von Wohnraum stellt ein beliebtes Steuergestaltungsmodell innerhalb von Familienangehörigen und Freunden dar. Der Vorteil dieser Regelung besteht darin, dass der Angehörige eine geringere Mietkostenbelastung als üblich hat und der Eigentümer nur eine geringe Miete versteuern muss, aber dennoch alle Werbungskosten für die vermietete Wohnung in ungekürzter Höhe steuerlich geltend machen kann, wenn einige Regeln beachtet werden. Im besten Fall erzielt der Eigentümer sogar Verluste aus dieser Vermietung, die wiederum die Steuerbelastung für andere Einkünfte mindern.

Abgesehen vom Steuersparmodell bietet die steuergesetzliche Regelung zur verbilligten Vermietung von Wohnraum Vermietern einen gewissen Schutz, wenn sie die Miete nicht erhöhen können oder wollen. Im gewissen Rahmen bleibt auch ihnen der volle Kostenabzug erhalten und sie werden steuerlich nicht bestraft, wenn sie die Miete nicht erhöhen. Damit die steuerlich günstige Regelung mit vollem Kostenabzug trotz verbilligter Vermietung funktioniert, sind jedoch einige Rahmenbedingungen einzuhalten. Besonders wichtig zu wissen ist aber auch, wann diese Regelungen nicht angewendet werden dürfen und welche Gefahren dann bei einer verbilligten Vermietung drohen. Der Fokus dieses Merkblattes liegt auf der verbilligten Vermietung von Wohnraum im Rahmen der Vermietungseinkünfte. Im 2. Teil werden die Regelungen zur Erstellung einer Totalüberschussprognose dargestellt und es wird ein Prüf- und Berechnungsschema zur Verfügung gestellt.

2. VERBILLIGTE VERMIETUNG VON WOHNRAUM

2.1 Entgelt mind. 66 % der ortsüblichen Marktmiete

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken mind. 66 % der ortsüblichen Marktmiete, gilt die Wohnungsvermietung als vollentgeltlich.[1] Das bedeutet, auch wenn nur 66 % der ortsüblichen Miete verlangt wird, dürfen die mit der Vermietung dieser Wohnung in Zusammenhang stehenden Werbungskosten in voller Höhe abgezogen werden. Es erfolgt keine Kürzung. Die Einkünfteerzielungsabsicht wird bei dauerhafter Vermietung von Wohnraum für Wohnzwecke grundsätzlich (Ausnahmen vgl. unter 2.4 Einkünfteerzielungsabsicht → Sonderfälle) unterstellt und ist nicht mittels Totalüberschussprognose zu belegen. Das gilt auch, wenn dauerhaft Verluste erzielt werden.

1 *§ 21 Abs. 2 EStG.*

© 11/2025 DWS Steuerberater Medien GmbH
Bestellservice: Postfach 02 35 53 · 10127 Berlin · Tel.: 030. 2 88 85 66 · Fax: 030. 28 88 56 70 · E-Mail: info@dws-medien.de · Internet: www.dws-medien.de
Alle Rechte vorbehalten. Es ist nicht gestattet, die Produkte ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem Weg zu vervielfältigen. Dieses Produkt wurde mit äußerster Sorgfalt bearbeitet, für den Inhalt kann jedoch keine Gewähr übernommen werden.
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

BEISPIEL Der Steuerpflichtige vermietet die Wohnung für 7 €/m² warm, obwohl die ortsübliche Warmmiete 10 €/m² beträgt. Da das vereinbarte Entgelt für die Wohnungsüberlassung mind. 66 % beträgt, gilt die Wohnungsüberlassung als vollentgeltlich. Die Werbungskosten, die mit dieser Wohnung im Zusammenhang stehen, dürfen damit vollständig abgezogen werden.

2.2 Entgelt weniger als 50 % der ortsüblichen Marktmiete

Beträgt das vereinbarte Entgelt weniger als 50 % der ortsüblichen Marktmiete, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Das bedeutet, dass eigentlich **nur ein Teil** der Wohnung vermietet wird. Nur für diesen Teil besteht Einkünfteerzielungsabsicht und nur die Werbungskosten, die auf diesen Teil entfallen, sind steuerlich abzugsfähig. Es erfolgt also eine entsprechende Kürzung der Werbungskosten. Der andere Teil der Wohnung wird entsprechend unentgeltlich überlassen. Insofern besteht für diesen Teil keine Einkünfteerzielungsabsicht und die auf diesen Teil entfallenden Kosten sind nicht abzugsfähig. Gedanklich wird die betreffende Wohnung also geteilt. Mit einem Teil der Wohnung werden Vermietungseinkünfte erzielt und die Werbungskosten sind abzugsfähig. Der andere Teil wird nicht zur Erzielung von Vermietungseinkünften genutzt und daher ist ein steuerlicher Kostenabzug nicht möglich.

Für den entgeltlich vermieteten Teil wird Einkünfteerzielungsabsicht unterstellt, wenn die Vermietung dauerhaft erfolgt. Das gilt auch, wenn trotz Ansatz der nur gekürzten Werbungskosten dauerhaft Verluste erzielt werden. Eine Totalüberschussprognose für den entgeltlich vermieteten Wohnungsanteil ist nicht erforderlich.

HINWEIS Die verbilligte Vermietung spricht nicht gegen das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht.[2]

BEISPIEL Der Steuerpflichtige vermietet die Wohnung für 4 €/m² warm, obwohl die ortsübliche Warmmiete 10 €/m² beträgt. Die mit dieser Wohnung im Zusammenhang stehenden Kosten betragen 5.000 € im Jahr (z. B. AfA, Finanzierungszinsen, Hausmeisterkosten, Versicherungen, Müllentsorgung, Grundsteuer, Instandhaltung).
Da das vereinbarte Entgelt für die Wohnungsüberlassung weniger als 50 % beträgt, ist die Wohnungsüberlassung aufzuteilen. Nur 40 % der Wohnung werden entgeltlich vermietet und es besteht insoweit Einkünfteerzielungsabsicht. Die übrigen 60 % der Wohnung werden unentgeltlich überlassen. Da insoweit keine Einkünfteerzielungsabsicht besteht, können damit im Zusammenhang stehende Kosten nicht abgezogen werden. Im Ergebnis können 40 % von 5.000 € = 2.000 € als Werbungskosten abgezogen werden. Die Mieteinnahmen sind in voller Höhe anzusetzen.

2.3 Entgelt mind. 50 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete

Beträgt das vereinbarte Entgelt für eine auf Dauer angelegte Wohnungsvermietung mind. 50 %, aber weniger als 66 %, muss geprüft werden, ob für die Wohnung insg. – also für die gesamte Wohnung – Einkünfteerzielungsabsicht besteht. Dazu muss eine sog. Totalüberschussprognose erstellt werden. Bei dieser Totalüberschussprognose sind die Werbungskosten in ungekürzter Höhe anzusetzen. Weist diese Totalüberschussprognose ein positives Ergebnis aus, besteht für diese Wohnung insg. Einkünfteerzielungsabsicht und die mit der Wohnung in Zusammenhang stehenden Werbungskosten sind vollständig abziehbar. Es muss keine Kürzung vorgenommen werden. Ist das Ergebnis nach der Totalüberschussprognose hingegen negativ, können die Werbungskosten nur abgezogen werden, soweit sie auf den entgeltlich überlassenen Wohnungsteil entfallen. Werden trotz des Ansatzes der nur gekürzten Werbungskosten dauerhaft Verluste erzielt, wird die Einkünfteerzielungsabsicht grundsätzlich (Ausnahmen vgl. unter 2.4 Einkünfteerzielungsabsicht → Sonderfälle) dennoch unterstellt, wenn die Wohnungsvermietung zu Wohnzwecken dauerhaft erfolgt. Eine – weitere – Totalüberschussprognose ist nicht erforderlich.

BEISPIEL Vollentgeltliche Vermietung mit positiver Totalüberschussprognose: Der Steuerpflichtige vermietet die Wohnung für 6 €/m² warm, obwohl die ortsübliche Warmmiete 10 €/m² beträgt. Die mit dieser Wohnung im Zusammenhang stehenden Kosten betragen 5.000 € im Jahr (z. B. AfA, Finanzierungszinsen, Hausmeisterkosten, Versicherungen, Müllentsorgung, Grundsteuer, Instandhaltung).
Da das vereinbarte Entgelt für diese Wohnungsvermietung mind. 50 %, aber weniger als 66 % beträgt, muss geprüft werden, ob für die Wohnung insg. Einkünfteerzielungsabsicht besteht und eine Totalüberschussprognose erstellt werden muss. Ist das Ergebnis nach der Totalüberschussprognose positiv, dürfen sämtliche mit der Vermietung der Wohnung in Zusammenhang stehende Kosten als Werbungskosten abgezogen werden, hier 5.000 €. Es muss keine Kürzung erfolgen.

BEISPIEL Teilentgeltliche Vermietung mit negativer Totalüberschussprognose: Der Steuerpflichtige vermietet die Wohnung für 6 €/m² warm, obwohl die ortsübliche Warmmiete 10 €/m² beträgt. Die mit dieser Wohnung im Zusammenhang stehenden Kosten betragen 5.000 € im Jahr (z. B. AfA, Finanzierungszinsen, Hausmeisterkosten, Versicherungen, Müllentsorgung, Grundsteuer, Instandhaltung).
Da das vereinbarte Entgelt für diese Wohnungsvermietung mind. 50 %, aber weniger als 66 % beträgt, muss geprüft werden, ob für die Wohnung insg. Einkünfteerzielungsabsicht besteht und eine Totalüberschussprognose erstellt werden muss. Ist das Ergebnis nach der Totalüberschussprognose negativ, muss eine Aufteilung der Vermietung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil erfolgen. Nur die Kosten, die auf den entgeltlich vermieteten Wohnungsanteil entfallen, sind als Werbungskosten abzugsfähig. Nur 60 % der Wohnung werden entgeltlich vermietet und es besteht insoweit Einkünfteerzielungsabsicht. Die übrigen 40 % der Wohnung werden unentgeltlich überlassen. Da insoweit keine Einkünfteerzielungsabsicht besteht, können damit im Zusammenhang stehende Kosten nicht abgezogen werden und es muss eine Kürzung erfolgen. Im Ergebnis können 60 % von 5.000 € = 3.000 € als Werbungskosten abgezogen werden.

HINWEIS Auch wenn in diesen Fällen dauerhaft Verluste erzielt werden, ist keine – weitere – Totalüberschussprognose erforderlich, um die Einkünfteerzielungsabsicht zu belegen, wenn die Verluste ausschließlich aus der verbilligten Vermietung resultieren und kein Sonderfall, wie z. B. befristete Vermietung aus privaten Motiven heraus, hinzutritt.

2 *Bayerisches Landesamt für Steuern v. 01.12.2018 „Einkunftserzielung bei Vermietung und Verpachtung".*

© 11/2025 DWS-Medien, Berlin

Zusammenfassung

Anteil ortsüblicher Marktmiete	Bewertung	Werbungskostenabzug
mindestens 66 %	vollentgeltlich	vollständig
mindestens 50 %, aber weniger als 66 %	Totalüberschuss-prognose erforderlich	vollständig bei positiver Totalüberschussprognose; anteilig bei negativer Totalüberschussprognose
weniger als 50 %	teilentgeltlich	anteilig

2.4 Einkünfteerzielungsabsicht

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung zu Wohnzwecken grundsätzlich ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen. Dies gilt nur dann nicht, wenn besondere Umstände oder Beweisanzeichen gegen das Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht sprechen oder besondere Arten der Nutzung für sich allein Beweisanzeichen für eine private, nicht mit der Erzielung von Einkünften zusammenhängende Veranlassung sind.

Die verbilligte Vermietung ist kein solches Beweisanzeichen, das gegen eine Einkünfteerzielungsabsicht spricht. Das Finanzamt ist daher nicht berechtigt, bei einer verbilligten Vermietung zu weniger als 50 % der ortsüblichen Marktmiete und bei einer verbilligten Vermietung zu mind. 66 % der ortsüblichen Marktmiete eine Totalüberschussprognose anzufordern, um die Einkünfteerzielungsabsicht zu belegen.

Etwas anderes gilt, wenn neben der verbilligten Wohnungsvermietung andere **Sonderfälle** vorliegen. Mit Sonderfällen sind unübliche bzw. untypische Gestaltungen gemeint.

Das sind z. B.:

- nicht auf Dauer angelegte Vermietung
  - befristete Vermietung
  - zeitnahe Eigennutzung – i. d. R. 5 Jahre
  - zeitnahe Veräußerung – i. d. R. 5 Jahre
  - Mietkauf-/Bauherrenmodelle
- Luxuswohnungen
- Ferienwohnungen
- leer stehende Immobilie (hier muss zunächst dargestellt werden, dass überhaupt Vermietungsabsicht besteht)
- außergewöhnlich lange Renovierungszeiten i. V. m. Leerstand
- (unbebaute Grundstücke
- Verlustzuweisungsgesellschaften
- Gewerbeobjekte
- Immobilienfonds). *Für die in Klammern genannten Fälle gilt die Regelung des § 21 Abs. 2 EStG aber ohnehin nicht, vgl. hierzu 3. Verbilligte Vermietung von Gewerbeimmobilien, unbebauten Grundstücken und gewerbliche Wohnraumvermietung.

Das bedeutet, wenn solche Sonderfälle hinzukommen, ist das Finanzamt berechtigt, eine Totalüberschussprognose anzufordern, denn in diesem Fall liegt die Beweislast/Feststellungslast des Bestehens einer Einkünfteerzielungsabsicht beim Steuerpflichtigen.[3]

2.5 Keine Beschränkung auf Angehörige

Hinsichtlich der verbilligten Vermietung von Wohnraum ist zu beachten, dass die dargestellte Regelung des § 21 Abs. 2 EStG nicht auf Fälle von Vermietung zwischen Angehörigen beschränkt ist.[4] Sie kommt bei der auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung zwischen völlig Fremden ebenso zur Anwendung. Zudem ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter willentlich und/oder wissentlich verbilligt vermietet. Kann der Vermieter z. B. eine Mieterhöhung nicht durchsetzen (z. B. er hat bereits innerhalb der vergangenen 15 Monate eine Mieterhöhung vorgenommen) und rutscht die vereinbarte Miete deshalb unter die relevanten Prozentgrenzen im Verhältnis zur ortsüblichen Marktmiete, ist ebenfalls eine Kürzung der Werbungskosten vorzunehmen. Das ist für die betroffenen Steuerpflichtigen besonders ungünstig, denn zum einen erhalten sie geringere Mieteinnahmen als ortsüblich und dürfen zum anderen nicht einmal sämtliche Werbungskosten absetzen.

Solche Situationen können sich ergeben, wenn ein Mietvertrag über eine lange Frist mit einem festen Mietzins vereinbart ist und die ortsübliche Marktmiete schnell ansteigt, wie jüngst in einigen Großstädten. Außerdem kann sich das Problem bei unbefristet vereinbarten Mietverträgen ohne konkrete Vereinbarung über Mieterhöhungen ergeben, wenn der Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmt, §§ 558, 558b Abs. 1 BGB. Will der Vermieter dann die Miete an die gestiegene ortsübliche Miete anpassen und verweigert der Mieter seine Zustimmung, tritt die Mieterhöhung nicht in Kraft. Dem Vermieter bleibt dann nur der – oft gescheute – Weg der Zustimmungsklage.

3. VERBILLIGTE VERMIETUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN, UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN UND GEWERBLICHE WOHNRAUMVERMIETUNG

Zu beachten ist, dass die dargestellten Typisierungen des § 21 Abs. 2 EStG nur für **Wohnraumvermietungen für Wohnzwecke** im Rahmen der Vermietungseinkünfte nach § 21 EStG gelten. Die Wohnraumvermietung muss zudem **grundsätzlich auf Dauer angelegt** sein.

Die dargestellten Regelungen gelten demnach z. B. nicht:

- für Ferienwohnungen,
- wenn Wohnraum nicht zu Wohnzwecken, sondern zu anderen Zwecken vermietet wird und
- für befristete Wohnungsmietverträge, wenn die Befristung auf persönlichen Gründen in der Person des Vermieters beruht, z. B. wegen geplanter Eigennutzung oder Veräußerung der Immobilie. Resultiert eine nur befristete Vermietung auf dem Wunsch des Mieters[5] oder liegen andere – nicht persönliche Gründe in der Person des Vermieters – vor, ist eine Befristung unproblematisch, z. B. befristete Mietverträge für Studentenapartments.

In solchen Fällen ist die Einkünfteerzielungsabsicht – i. d. R. mittels Totalüberschussprognose – zu belegen, wenn dauerhaft Verluste erzielt werden.

Bei der Vermietung unbebauter Grundstücke oder von Gewerbeimmobilien darf das Finanzamt stets eine Totalüberschuss-

3 BMF v. 08.10.2004 „Einkünfteerzielungsabsicht", BStBl. I 2004, S. 933, Rz. 9, 18 und 27.

4 H 21.3 „Überlassung an fremde Dritte" EStH.

5 Bayerisches Landesamt für Steuern v. 01.12.2018 „Einkunftserzielung bei Vermietung und Verpachtung".

© 11/2025 DWS-Medien, Berlin

prognose anfordern.[6] Dies gilt natürlich erst recht, wenn eine verbilligte Überlassung erfolgt und dauerhaft Verluste erzielt werden. Außerdem sind bei der verbilligten Vermietung unbebauter Grundstücke oder von Gewerbeimmobilien die Werbungskosten immer anteilig zu kürzen, wenn nicht die übliche Marktmiete verlangt wird.

Wird die Vermietung von Wohnimmobilien gewerblich, das heißt, werden Einkünfte i. S. d. § 15 EStG erzielt, gilt die Typisierung des § 21 Abs. 2 EStG ebenfalls nicht.[7] Ist das Ergebnis nach der Totalüberschussprognose – mit den nur anteiligen Werbungskosten/Betriebsausgaben – positiv, besteht Einkünfteerzielungsabsicht und die mit der Vermietung im Zusammenhang stehenden Kosten können anteilig steuerlich abgezogen werden. Ist das Ergebnis nach der Totalüberschussprognose negativ, liegt eine sog. steuerliche Liebhaberei vor. Dann sind die Kosten insg. nicht abzugsfähig, aber auch die Einnahmen nicht zu versteuern.

HINWEIS Es ist nicht zulässig, Werbungskosten/Betriebsausgaben nicht anzugeben, um ein positives Ergebnis in der Einkommensteuererklärung oder Totalüberschussprognose zu erreichen.

Meist fordert das Finanzamt zur Erstellung und Einreichung einer Totalüberschussprognose erst auf, wenn (längere Zeit) Verluste aus der Vermietung des betreffenden Objekts erklärt werden. Denn so lange positive Einkünfte erklärt werden, ist die Einkünfteerzielungsabsicht belegt. Aber wenn die Vermietung aus privaten Motiven heraus verbilligt vorgenommen wird und dennoch alle ungekürzten Werbungskosten/Betriebsausgaben abgezogen werden, kann eine unzulässige Steuerverkürzung vorliegen, selbst wenn insg. ein Überschuss erzielt wird. Bei dieser Vorgehensweise entsteht im Ergebnis ein zu geringer Überschuss. Wird hingegen aus wirtschaftlichen Gründen heraus ein günstigerer Mietzins als bei vergleichbaren Objekten vereinbart, liegt keine Verbilligung in diesem Sinn vor – z. B. Behalten eines seit Jahren zuverlässigen Mieters.

Problematisch ist insb. bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien sowie unbebauten Grundstücken, dass kein Mietspiegel entsprechend den Wohnimmobilien vorliegt. Die verbilligte Vermietung ist dementsprechend schwieriger zu erkennen. Insbesondere bei Gewerbeimmobilien, die oftmals sehr individuell und auf die konkreten Bedürfnisse des Mieters zugeschnitten sind, ist es schwer herauszufinden, wie hoch die ortsübliche Marktmiete ist oder eine realitätsgerechte Vergleichsmiete zu finden.

HINWEIS Es besteht zwar auch aus Sicht des Finanzamtes die hinreichende Vermutung, dass die Verbilligung zunächst zwar durchaus wirtschaftlich begründet sein kann, dass nach Ablauf der „Karenzzeit" (i. d. R. 2–3 Jahre) aber wohl eher private Gründe für die Verbilligung im Vordergrund stehen. Dieses aus dem Nettoprinzip folgende Aufteilungsgebot bei teilentgeltlicher Nutzungsüberlassung bildet ein allgemeingültiges, aus Gründen der Gleichmäßigkeit der Besteuerung anzuwendendes Rechtsprinzip. In dem Umfang, in dem ein Berechtigter aus privaten Gründen ganz oder teilweise darauf verzichtet, aus einer Vermietung zu Nichtwohnzwecken Einnahmen zu erzielen, steht ihm der Abzug von Werbungskosten nicht zu. In der Höhe des privat motivierten Einnahmeverzichts dienen die Aufwendungen des Überlassenden nicht der Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen.[8]

4. DEFINITION ORTSÜBLICHE MARKTMIETE FÜR WOHNRAUMVERMIETUNGEN

Für den Vergleich, ob die Vermietung verbilligt und um wie viel sie verbilligt ist, wird von der ortsüblichen Marktmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ausgegangen. Dabei umfasst die ortsübliche Marktmiete die ortsübliche Kaltmiete zzgl. der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten.[9]

Der BFH entschied, dass die ortsübliche Marktmiete **vorrangig** auf Basis des **örtlichen Mietspiegels** zu ermitteln ist.[10] Das Finanzamt zog im betreffenden Fall zum Vergleich die Miethöhe vergleichbarer Wohnungen im selben Vermietungsobjekt des Steuerpflichtigen heran. Dies führte zu einer Unterschreitung der relevanten Prozentgrenze und zog die Kürzung der Werbungskosten nach sich. Dem erteilte der BFH eine Absage, denn der tatsächlich erzielte Mietzins aus der Vermietung einer einzelnen anderen Wohnung hat keine Aussagekraft für die örtliche Marktmiete.

Nur wenn ein Mietspiegel nicht zugrunde gelegt werden kann – weil er ausnahmsweise substanziell unbrauchbar ist – oder er nicht vorhanden ist, kann die ortsübliche Marktmiete z. B.

- mithilfe eines mit Gründen versehenen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen i. S. d. § 588a Abs. 2 Nr. 3 BGB,
- durch die Auskunft aus einer Mietdatenbank i. S. d. § 588a Abs. 2 Nr. 2 BGB i. V. m. § 588s BGB oder
- durch Zugrundelegung der Entgelte für **mind. drei vergleichbare Wohnungen** i. S. d. § 588a Abs. 2 Nr. 4 BGB

ermittelt werden. Jeder dieser Ermittlungswege ist grundsätzlich gleichrangig.

Der BFH hat damit erfreulicherweise einen Gleichlauf zur Durchsetzung von Mieterhöhungen geschaffen. Sollen Mieterhöhungen durchgesetzt werden, muss dargestellt werden, dass eine höhere Miete ortsüblich ist. Ist der Mietspiegel nicht heranziehbar, kann die Vergleichsmiete ebenso nach diesen drei Verfahren ermittelt werden.

Vorrangig als Vergleichsgröße ist dementsprechend der Mietspiegel heranzuziehen. Dabei darf sogar der untere Wert der jeweiligen Spanne aus dem Mietspiegel als Vergleichsgröße herangezogen werden.[11]

BEISPIEL Die Berliner Mietspiegeltabelle 2024 weist für eine Wohnfläche von 65 m² bis 75 m² in mittlerer Wohnlage bei einem Neubau, der zwischen 2016 und 2022 bezugsfertig geworden ist, eine Preisspanne von 9,77 € bis 17,75 € pro m² Nettokaltmiete aus. Als Vergleichsgröße darf für die Nettokaltmiete der Wert von 9,77 € pro m² herangezogen werden.

6 *H 21.2 „Einkünfteerzielungsabsicht" EStH i. V. m. BMF v. 08.10.2004 „Einkünfteerzielungsabsicht", BStBl. I 2004, S. 933.*
7 *H 21.3 „Gewinneinkünfte" EStH.*
8 *Bayerisches Landesamt für Steuern v. 01.12.2018 „Einkunftserzielung bei Vermietung und Verpachtung" 9. Gewerbeobjekte.*
9 *R 21.3 EStR.*
10 *BFH, Urteil v. 22.02.2021, IX R 7/20, BStBl. II 2021, S. 479.*
11 *BFH, Urteil v. 17.08.2005, IX R 10/05, BStBl. II 2006, S. 71 unter II.1.b, Rz. 15.*

© 11/2025 DWS-Medien, Berlin

Es ist allerdings nicht ratsam für die Ermittlung der Miete, die vereinbart werden muss, um den vollen Werbungskostenabzug zu sichern, als Berechnungsgröße den unteren Wert der Spanne heranzuziehen. Hier sollte ein Puffer eingeplant werden. Lediglich bei Differenzen mit dem Finanzamt ist der Wert am unteren Ende der Spanne heranzuziehen.

HINWEIS Für Wohnungen, die ab 2023 bezugsfertig geworden sind, enthält z. B. der Berliner Mietspiegel bisher keine Vergleichsmieten. In diesen Fällen kann der Mietspiegel nicht herangezogen werden und es müssen andere Vergleichsgrößen – entsprechend den Vorgaben des BFH – herangezogen werden.

Zu beachten ist, dass die ortsübliche Marktmiete die ortsübliche Kaltmiete zzgl. der nach der Betriebskostenverordnung **umlagefähigen** Kosten umfasst. Die Einbeziehung der umlagefähigen Betriebskosten ist für die Steuerpflichtigen regelmäßig günstig, weil diese Kosten im Verhältnis zur Nettomiete durchaus hoch sein können, aber auch bei verbilligter Vermietung i. d. R. voll vom Mieter gezahlt werden. Unglückliche Recheneffekte können sich hingegen ergeben, wenn Kosten, die umlagefähig sind, nicht umgelegt werden. Eine Verpflichtung seitens des Vermieters, umlagefähige Kosten auch tatsächlich umzulegen, besteht nicht.

Auch zu den üblichen Betriebskosten gibt es Übersichten, die im Rahmen des Mietspiegels veröffentlicht werden. Zu beachten ist, dass auch die Betriebskosten des Mieters in die Berechnung mit einzubeziehen sind, die er als Abschlag direkt an den entsprechenden Versorger entrichtet (i. d. R. bei Energieversorgern der Fall).

WEITERFÜHRUNG BEISPIEL Für Berlin ist das Jahr 2024 die aktuellste Fassung, die sich jedoch auf das Jahr 2022 bezieht. Danach wurden durchschnittlich „kalte" Betriebskosten i. H. v. 1,76 €/m² monatlich und „warme" Betriebskosten (Heizung und Warmwasser) i. H. v. 1,03 €/m² monatlich abgerechnet. Entsprechend ergibt sich insg. ein Vergleichswert von 9,77 € + 1,76 € + 1,03 € = 12,56 €/m².

Im Fall des Berliner Mietspiegels mit Werten aus dem Jahr 2022 zu den Betriebskosten kann sich nach den Energiekostensteigerungen der vergangenen zwei Jahre durchaus die Frage stellen, ob der Mietspiegel insoweit verwendbar und deshalb vorrangig heranziehbar ist, oder ob er bereits unbrauchbar ist. Dann müssten andere Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete herangezogen werden.

Hinweise

- Um den vollen Werbungskostenansatz zu sichern, ist es sinnvoll, die Miete nicht zu eng an der 50 %-Grenze zu vereinbaren, sondern hier etwas großzügiger zu kalkulieren.
- Die Höhe der vereinbarten Miete sollte in regelmäßigen Abständen mit den Mieten lt. Mietpreisspiegel abgeglichen werden, damit es nicht zu ungewollten Kürzungen des Werbungskostenabzugs kommt.

5. VERGLEICHSMASSSTAB „VEREINBARTE" MIETE

Als Vergleichsmaßstab ist zwar die vereinbarte und nicht die gezahlte Miete heranzuziehen, dennoch gilt insb. bei der Vermietung an Angehörige, dass der Mietvertrag insg. dem Fremdvergleich standhalten muss.[12] Das beinhaltet auch, dass die Miete gezahlt werden muss. Hält der geschlossene Mietvertrag einem Fremdvergleich nicht stand, ist er steuerrechtlich nicht anzuerkennen. Die Mieteinnahmen sind dann – sofern geleistet – private Zuwendungen und ein Werbungskostenabzug scheidet ebenso aus, weil kein einkünfterelevanter Bereich erfüllt ist.

Steuerliche Anerkennung der Mietverträge:

- bürgerlich-rechtlich wirksam abgeschlossen
- Fremdvergleich prüfen
- Hauptpflichten müssen erfüllt sein
  - konkret bestimmte Mietsache
  - Höhe der Miete
  - der Vereinbarung entsprechende Durchführung

Der Maßstab der vereinbarten Miete führt aber auch dazu, dass Mietausfälle, z. B. durch sog. Mietnomaden, grundsätzlich nicht zu einer Minderung der Werbungskosten führen.

6. ERSTELLUNG EINER TOTALÜBERSCHUSS-PROGNOSE BEI VERMIETUNGSOBJEKTEN

Zu beachten ist, dass außerhalb der gesetzlichen Typisierungen des § 21 Abs. 2 EStG bei verbilligter Vermietung und generell bei nicht auf Dauer angelegter Vermietung die Beweis- bzw. Feststellungslast, dass Einkünfteerzielungsabsicht besteht, beim Steuerpflichtigen liegt. Daraus ergibt sich, dass der Steuerpflichtige in diesen Fällen eine Totalüberschussprognose anzufertigen hat, wenn das Finanzamt ihn dazu auffordert. Sprechen Beweisanzeichen gegen das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht, muss das Finanzamt grundsätzlich stets prüfen, ob ein Totalüberschuss erzielt werden kann und wird dazu eine Totalüberschussprognose anfordern. Die Erstellung der Totalüberschussprognose kann dabei durchaus im Sinne des Steuerpflichtigen sein, denn sie kann den Kostenabzug ganz oder zumindest anteilig sichern.

HINWEIS In der Praxis sollte es möglichst vermieden werden, dass das Finanzamt zur Abgabe einer Totalüberschussprognose auffordert, denn zu oft ist das Ergebnis der Prognose negativ und die Verluste werden rückwirkend versagt. Zudem kann die Erstellung der Totalüberschussprognose recht aufwendig sein.

6.1 Prognose

Bei einer Totalüberschussprognose werden über einen Prognosezeitraum von i. d. R. 30 Jahren die in dieser Zeitspanne voraussichtlich erzielbaren steuerpflichtigen Einnahmen den anfallenden Werbungskosten gegenübergestellt. Statt des Prognosezeitraums von 30 Jahren wird die voraussichtliche Dauer der Vermögensnutzung herangezogen, wenn der Zeitraum der Vermögungsnutzung weniger als 30 Jahre umfasst. Die im Prognosezeitraum zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben sind zu schätzen. Bei dieser Prognose sind alle objektiv erkennbaren Umstände einzubeziehen, zukünftig eintretende Faktoren jedoch nur dann, wenn sie bei objektiver Betrachtung vorhersehbar waren. Objektiv vorhersehbar sind z. B. Mieterhöhungen, die im Mietvertrag bereits angelegt, also vereinbart sind, z. B. Staffel- oder Indexmiete. Vorhersehbar ist auch der Wegfall von Schuldzinsen, wenn z. B. der Kreditvertrag zu einem bestimmten Tag endet und die Schuld getilgt ist. Aber auch, wenn geplant ist, die restliche Schuld zu einem bestimmten Termin abzulösen und zeitgleich entsprechend angespart wird, z. B. mittels Sparplan oder Lebensversicherung. Voraussetzung für die Berücksichtigung ist, dass eine entsprechende Verknüpfung der Verträge besteht, z. B. durch Abtretung oder als Sicherheit. **Zukünftige Faktoren** sind ab dem Zeitpunkt zu berücksichtigen, ab dem sie sich erstmals auswirken, und auf den Rest des Prognose-

12 *H 21.4 „Fremdvergleich" EStH.*

© 11/2025 DWS-Medien, Berlin

zeitraums hochzurechnen. Die Verhältnisse eines abgelaufenen Zeitraums können wichtige Anhaltspunkte liefern. Dies gilt umso mehr, wenn die zukünftige Bemessung eines Faktors unsicher ist.[13]

Der Prognosezeitraum beträgt ab Anschaffung/Herstellung, Nutzung zur Einkünfteerzielung und Beginn der Einkünfteerzielungsabsicht **grundsätzlich 30 Jahre.** Ein kürzerer Prognosezeitraum ist zugrunde zu legen, wenn innerhalb dieses Zeitraums die betreffende Immobilie veräußert, später verbilligt vermietet werden soll oder es geplant ist, die Einkünfteerzielung aufzugeben, z. B. wegen Selbstnutzung. Dann ist der Zeitraum bis zu diesem geplanten Ereignis heranzuziehen. Der Zeitraum der abgekürzten Vermögensnutzung ist für die Totalüberschussprognose auch maßgebend bei befristeten Vermietungszeiträumen, Dann sind nur die während des befristeten Vermietungszeitraums zufließenden Einnahmen und abfließenden Werbungskosten gegenüberzustellen.

BEISPIEL Der Steuerpflichtige tritt im Mai 2025 durch den Erwerb eines vollständig vermieteten Zweifamilienhauses in die bestehenden Mietverträge ein. Dem Mieter der Erdgeschosswohnung kündigt er wegen Eigenbedarfs. In Wahrung der im Einzelfall geltenden Kündigungsschutzfrist besteht das Mietverhältnis allerdings noch bis einschl. Mai 2026 fort, sodass der Steuerpflichtige die Wohnung erst zum 01.06.2026 bezieht. Infolge der gegen eine auf Dauer angelegte Vermietung sprechenden Beweisanzeichen ist zu prüfen, ob Einkunftserzielungsabsicht besteht. Hierzu ist zu ermitteln, ob der Steuerpflichtige über die von vornherein befristete Vermietung der Erdgeschosswohnung in der Zeit bis einschl. Mai 2026 einen Totalüberschuss erzielen kann. Die aus der auf Dauer angelegten Vermietung der Obergeschosswohnung erzielten Erträge fließen nicht in diese Prüfung ein.

Die Einkünfteerzielungsabsicht ist i. d. R. jeweils für das einzelne Mietverhältnis gesondert zu prüfen und für jede Wohnung getrennt vorzunehmen. Abweichend hiervon ist bei der Vermietung von Ferienwohnungen eine objekt-, d. h. wohnungsbezogene Prüfung durchzuführen. Vermietet der Steuerpflichtige mehrere Objekte auf der Grundlage verschiedener Rechtsverhältnisse, also z. B. eine Gaststätte und acht Wohnungen, so ist jede Tätigkeit grundsätzlich für sich zu beurteilen. Dies gilt auch dann, wenn sich die Objekte auf einem Grundstück befinden.[14] Zunächst ist somit zu prüfen, für welche einzelne Vermietung hier überhaupt die Einkünfteerzielungsabsicht nachgewiesen werden muss und nicht unterstellt werden kann. Nur für die Sonderfälle ist dann eine Totalüberschussprognose erforderlich und dann nur bezogen auf dieses konkrete Objekt zu erstellen.

6.2 Anwendung der steuerrechtlichen Regelungen bei der Prognose

Bei der Ermittlung des Totalüberschusses ist von den Ergebnissen auszugehen, die sich nach den einkommensteuerrechtlichen Vorschriften voraussichtlich ergeben werden und zwar für jede Einkunftsart gesondert. Private Veräußerungsgewinne sind nicht in die auf die Vermietungstätigkeit bezogene Prognose einzubeziehen, weil diese – wenn überhaupt – einer anderen Einkunftsart zuzuordnen sind. Bei gewerblicher Vermietung im Rahmen des § 15 EStG hingegen sind die Veräußerungsergebnisse mit einzurechnen, da dies regelmäßig innerhalb derselben Einkunftsart erfolgt.

Bei der Totalüberschussprognose ist für die Gebäudeabschreibung allgemein von der AfA nach § 7 Abs. 4 EStG auszugehen. Die tatsächlich in Anspruch genommenen Absetzungen (also auch Sonderabschreibungen, wie z. B. nach § 7b EStG und erhöhte Absetzungen für Baudenkmäler und Gebäuden in Sanierungsgebieten nach § 7h oder § 7i EStG oder die degressive Wohnimmobilienabschreibung nach § 7 Abs. 5a EStG) sind bei der Erstellung der Totalüberschussprognose regelmäßig nicht anzusetzen.

Aber bei einer Totalüberschussprognose wegen aus **privaten Gründen befristeter Wohnungsvermietung** zu Wohnzwecken sind negative Einkünfte aufgrund von **steuerrechtlichen Subventions- und Lenkungsnormen grundsätzlich nicht zu eliminieren.** Dies hat zur Folge, dass – anders als bei auf Dauer angelegter Vermietung – die jeweils tatsächlich in Anspruch genommenen Absetzungen (also auch Sonderabschreibungen, erhöhte Absetzungen) und nicht die in fiktiver Anwendung ermittelnden linearen Absetzungen anzusetzen sind.[15] Für Einrichtungsgegenstände sollte auf die amtliche AfA-Tabelle zurückgegriffen werden.

6.3 Schätzung von Instandhaltungsaufwendungen

Künftig anfallende Instandhaltungsaufwendungen **können** in Anlehnung an § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung in die Schätzung einbezogen werden.

Danach können angesetzt werden (ab 01.01.2023):

- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 10,61 € je m²,
- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mind. 22 Jahre zurückliegt, höchstens 13,45 € je m²,
- für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mind. 32 Jahre zurückliegt, höchstens 17,18 € je m².

Diese Werte können tatsächlich nur für zukünftige Prognosezeiträume herangezogen werden. Eine „Korrektur" abgelaufener Zeiträume, die in die Prognose jedoch mit einzubeziehen sind, entsprechend diesen Werten ist nicht möglich.

6.4 Finanzierungsaufwand

Finanzierungskosten/Schuldzinsen sind ausgehend von den abgeschlossenen Verträgen anzusetzen bzw. hochzurechnen und zu schätzen. Plant der Steuerpflichtige das Darlehen vor Ablauf der Zinsbindungsfrist abzulösen und berücksichtigt dies in seiner Totalüberschussprognose, muss er durch entsprechende Unterlagen (z. B. für die Tilgung abgeschlossene Lebensversicherungen oder Bausparverträge, die auch vertraglich mit dem Darlehen verknüpft sein müssen) nachweisen, dass entgegen den üblichen Bedingungen ausnahmsweise vor Ablauf der Zinsbindungsfrist Sondertilgungen und vorzeitige Kündigungen erfolgen werden.

6.5 Sicherheitszu- und -abschläge

Wegen der Unsicherheitsfaktoren, denen eine Prognose über einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren unterliegt, ist bei der Gesamtsumme der geschätzten Einnahmen ein Sicherheits**zu**schlag von 10 % und bei der Gesamtsumme der geschätzten Werbungskosten ein Sicherheits**ab**schlag von 10 % vorzunehmen. Inflati-

13 BMF v. 08.10.2004 „Einkünfteerzielungsabsicht", BStBl. I 2004, S. 933, Rz. 33 ff.

14 BFH, Urteil v. 01.04.2009, IX R 39/08, BStBl. II 2009, S. 776.

15 Bayerisches Landesamt für Steuern v. 01.12.2018 „Einkunftserzielung bei Vermietung und Verpachtung" 7. Überschussprognose.

© 11/2025 DWS-Medien, Berlin

onsbedingte Erhöhungen dürfen nicht zusätzlich berücksichtigt werden.

7. FAZIT

Zwar ist bei einer Vermietung zu mind. 50 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete eine aufwendige Totalüberschussprognose erforderlich, aber diese kann den vollständigen Werbungskostenabzug sichern. In den Fällen der Wohnungsvermietung unter 50 % und mind. 66 % der ortsüblichen Marktmiete ist das Finanzamt aufgrund der gesetzlichen Typisierung hingegen nicht berechtigt, eine Totalüberschussprognose anzufordern und die Verlustverrechnung zu versagen, selbst wenn dauerhaft Verluste erzielt werden. Etwas anderes gilt nur, wenn zur verbilligten Vermietung weitere Sonderfälle hinzutreten. Grundsätzlich sollte vermieden werden, dass das Finanzamt berechtigt ist, zur Erstellung einer Totalüberschussprognose aufzufordern. Wenn dieser Fall jedoch eingetreten ist, sollte man sich nicht scheuen, diese entsprechend den dargestellten Regelungen anzufertigen, damit das Finanzamt nicht „kampflos“ die bisher aufgelaufenen Verluste wieder kürzen darf.

© 11/2025 DWS-Medien, Berlin

8. ANLAGE: PRÜFSCHEMA INKL. PROGNOSEBERECHNUNG[16]

1	**1. Prüfschema zur Einkunftserzielungsabsicht**			
2				
3	☐ befristete Vermietung ☐ zeitnaher Verkauf (5 J.) ☐ zeitnahe Eigennutzung (5 J.)			**Prognose** weiter Zeile 10
4	☐ Ferienwohnung zeitweise selbstgenutzt			
5	☐ unbebautes Grundstück ☐ Verlustzuweisungsgesellsch. ☐ Mietkauf-/Bauherrenmodell			
6	☐ verbilligte Vermietung mind. 50 %, aber weniger als 66 %			
7	☐ auf Dauer vermietet ☐ Ferienwohnung ausschließlich vermietet[1].			**keine Prognose[2]**
8	☐ verbilligte Vermietung unter 50 % (nur Kürzung WK) (weiter in Zeile 44) ☐ verbilligte Vermietung ab 66 % (volle WK)			
9				
10	**2. Prognose[3]**			
11	**2.1. Prognosezeitraum**	von	bis	30 Jahre[4]
12	davon abgelaufene Jahre (einschl. Jahr der Veranlagung)	von	bis	..... Jahre
13	davon künftige Jahre	von.....	bis	..... Jahre
14				
15	**2.2. Prognoserechnung[5]**			
16	2.2.1. Einnahmen			
17	Miete (einschließlich Umlagen)		€	
18	Sonstiges (z.B. Investitionszulage)		€	
19	Zwischensumme		..... €	
20	+ 10 % Sicherheitszuschlag		€	
21	Summe der Einnahmen		**..... €**	**+** ..... €
22	2.2.2. WK			
23	AfA gem. § 7 Abs. 4 EStG (2 %/2,5 %/3 %)		€	
24	Schuldzinsen[6]		€	
25	Erhaltungsaufwendungen / Instandhaltungskosten geschätzt nach § 28 II BVO		€	
26	Bewirtschaftungskosten (Grundst., Müll, Wasser, Abwasser, Heizung, usw.)		€	
27	Zwischensumme		..... €	
28	bei Ferienwohnungen Kürzung um Anteil Selbstnutzung		- ..... €	
29	Zwischensumme		..... €	
30	-10 % Sicherheitsabschlag		- ..... €	
31	Summe der WK		**..... €**	**-** .....€
32	2.2.3. durchschnittlich prognostizierter jährlicher Verlust / Überschuss			..... €
33	hochgerechnet: ..... € (Betrag lt. Zeile 32) **x** ..... Jahre (Wert lt. Zeile 13)			**..... €**
34	**2.3. Altverluste[7]** (Jahre lt. Zeile 12)		- ..... €	
35	+ tatsächlich in Anspruch genommene AfA (degr. AfA, Sonder-AfA, erhöhte Absetzung)		+ ..... €	
36	- AfA nach § 7 Abs. 4 EStG .....€ (BMG) x ....% (2 %/2,5 %) x ...Jahre (Zeile 12)		- .....€	
37	bereinigte Altverluste		**..... €**	**..... €**
38				
39	**2.4. Ergebnis der Prognose** (Zeile 33 + Zeile 37)			**..... €** weiter in Zeile 40, 41
40	Überschuss in Zeile 39 = **positive Prognose** → Verlust anerkennen			
41	Verlust in Zeile 39 = **negative Prognose** → Werbungskosten kürzen			
42				
43				
44	**3.1. Steuerlich anerkanntes Angehörigenmietverhältnis**		☐ ja → weiter in Zeile 45 ☐ nein → Verluste versagen	
45	**3.2. Ermittlung des Anteils der Verbilligung**			
46	..... € tatsächliche Miete (Warmmiete) / ..... € ortsübliche Marktmiete (einschließlich umlagefähiger Nebenkosten) X 100 = ... % entgeltlicher Teil			
47	**3.3. Anteilige Kürzung, sofern unter 50 % oder negativer Totalüberschussprognose**			
48	Einnahmen			..... €
49	WK insgesamt		..... €	
50	WK entgeltlicher Teil ..... € (Zeile 49) x ..... % (Zeile 46)			..... €
51	Überschuss / Verlust (= Ansatz in der Anlage V)			**..... €**

1 Laut BFH v. 26.10.2004, BStBl. II 2005, S. 388 ist neben einer fehlenden Selbstnutzung zusätzliche Voraussetzung, dass eine für den Ferienort durchschnittliche Vermietungsdauer (zumindest zu 75 %) vorliegt.
2 Einkunftserzielungsabsicht liegt vor; Verluste können anerkannt werden; Ausnahme: verbilligte Vermietung unter 50 % – Kürzung WK.
3 Im Einzelnen wird auf das BMF-Schreiben v. 08.10.2004, BStBl. I 2004, S. 933 Rz. 33 ff. – Anhang 30 II EStH hingewiesen.
4 Der Prognosezeitraum beträgt grds. 30 Jahre; bei befristeter Vermietung, zeitnaher Eigennutzung oder Veräußerung ist der abgekürzte Zeitraum maßgebend.
5 Künftige Verhältnisse lt. Nachweis Stpfl. oder Durchschnitt der letzten fünf Jahre.
6 Grds. Schätzung anhand der bestehenden Verträge; künftige Minderungen/Wegfall der Schuldzinsen ist vom Stpfl. nachzuweisen, z. B. durch zur Tilgung vorgesehenen Bausparvertrag oder Lebensversicherung.
7 Bereinigung der AfA, da bei der Überschussprognose die lineare AfA zu unterstellen ist – Ausnahme: befristete Vermietung, zeitnahe Eigennutzung oder Veräußerung.

16 In Anlehnung an: Anlage 3: „Prüfschema inkl. Prognoseberechnung" des Bayerisches Landesamts für Steuern v. 01.12.2018 „Einkunftserzielung bei Vermietung und Verpachtung".

Anita Käding-Plischke, Steuerberater

© 11/2025 DWS-Medien, Berlin