

Bezahlbare Mieten

Damit die Mieten nicht immer weiter steigen, soll ein steuerlicher Anreiz geboten werden, nicht das maximal Mögliche zu verlangen. Die Lösung dafür heißt „Geldwerter Nachteil“. Was ist darunter zu verstehen?

Unter dem Geldwerten Nachteil bei Mieten ist der Betrag zu verstehen, wenn die aktuelle Kaltmiete unter dem Durchschnitt der Neuvermietungen (von Bestandsbauten und Neubauten der letzten 5 Jahre) in einer Gemeinde liegt.

Beispiel:

Die Durchschnittsmiete über alle Neuvermietungen der letzten 5 Jahre liegt in der Gemeinde bei 15 €/qm. Ein Vermieter erhält für seine 100 qm Wohnung im Monat 1.000,-- Euro, also 10 €/qm. Das ergibt Mieteinnahmen von jährlich 12.000 €. Der aktuelle Durchschnittsneuvermieter erhält jedoch bei gleicher Wohnungsgröße (1.500 € x 12) 18.000 €.

Damit der Vermieter nicht die Miete auf die aktuelle Durchschnittsneumiete erhöht, wird die Differenz (hier 6.000 € pro Jahr) als Geldwerter Nachteil in der Steuererklärung als steuermindernd berücksichtigt. Aus der Vermietung versteuert er somit 12.000 – 6.000 = 6.000€. Er wird somit steuerlich dafür belohnt, dass er unter der Durchschnittsneumiete bleibt.

Durchführung:

Im Formular der Anlage V bei der Steuererklärung werden zwei weitere Felder *>Neuvermietet im Steuerjahr ja/nein<* und *>Miete im Dezember<* hinzugefügt. Da dem Finanzamt bereits heute die Wohnungsgröße, -Ort und die Einnahmen daraus vorliegen, kann es heute schon den durchschnittlichen Mietpreis berechnen. Da aber nur der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen berücksichtigt wird, benötigt das Finanzamt den aktuellen Mietpreis im Monat Dezember. Alle vermieteten Wohnungen, die unter dem Durchschnittspreis liegen, erhalten ohne Antrag automatisch vom Finanzamt den Geldwerten Nachteil zugesprochen, der sich dann steuermindernd auswirkt.

So kann jeder Immobilienbesitzer selbst entscheiden, ob er bei bestehenden Mietverträgen die Miete erhöhen will, was meist unter zu Hilfenahme eines Rechtsanwaltes geschieht, der wieder Geld kostet, oder die Miete preiswert lässt und die steuerlichen Vorteile in Anspruch nimmt. Für moderate Neuvermietungen gilt auch der Geldwerte Nachteil, wenn die Miete unter dem Durchschnitt der Neuvermietungen bleibt.

Wenn der Steuerzahler sich einen Geldwerten Vorteil (z.B. bei einer günstigen Werkswohnung) anrechnen lassen muss, so gebietet es die Steuergerechtigkeit, auch den Geldwerten Nachteil einzuführen, was steuertechnisch ein negativer Geldwerter Vorteil ist und sich somit nahtlos in das derzeitige Steuersystem integrieren lässt.

Geldwerter Nachteil = negativer Geldwerter Vorteil

Bitte nehmen Sie Einfluss auf die Gesetzeslage, dass der Vermieter die Wahl hat, entweder die Miete auf Marktniveau zu erhöhen oder eine Steuerersparnis in Form des negativen Geldwerten Vorteil in Anspruch zu nehmen.

Sollten die dafür nötigen Mittel nicht im Haushalt vorhanden sein, sind die über der Durchschnittsmiete liegenden Beträge erhöht zu besteuern (gemäß Art. 14,2 GG).

Würde im obigen Beispiel für 100 qm Wohnfläche 2000 € pro Monat verlangt werden, bei einer Durchschnittsmiete von 15€ pro qm in der Gemeinde, wäre die Durchschnittsmiete 1500 € für eine 100 qm große Wohnung. Die monatliche Differenz von 500 € ergibt jährlich $12 * 500 = 6000$ €, die höher zu besteuern sind, da sie über dem Durchschnittswert liegen. Am einfachsten ist es, wenn der überhöhte Betrag zusätzlich zu den tatsächlichen Mieteinnahmen von 24.000 € versteuert werden muss.

Somit wären zu versteuern:

24.000 € Mieteinnahmen ($12 * 2.000$ €) plus 6.000 € über dem Durchschnitt liegende Mieteinnahmen, ergibt also 30.000 € zu versteuernde Mieteinnahmen.

Mit den zusätzlichen Steuereinnahmen kann sicherlich der komplette negative Geldwerte Vorteil gegenfinanziert werden.

Mögliche Folgen der Umsetzung

- Weniger Luxussanierungen, da ein großer Anteil der Miete deutlich über dem Durchschnittswert liegt und erhöht versteuert werden muss, wodurch die Rendite sinkt.
- Mieterhöhungen entfallen, wenn die Differenz zur höheren Durchschnittsmiete steuerlich berücksichtigt wird
- Geringerer Anstieg der Grundstückspreise, da nach Steuern nur geringere Mieterträge realisierbar sind
- ‚Gesparte‘ Miete bleibt dem Konsum erhalten
- Bei Neuvermietung steigen die Mieten nicht mehr so schnell, bleiben konstant oder gehen in Einzelfällen sogar zurück.

P.S.

Im Übrigen bin ich der Meinung, dass Modernisierungskosten nur soweit auf die Miete umgelegt werden dürfen, wie sie dem Mieter Vorteile bei den Betriebskosten bringt. Hat der Mieter auf Grund energetischer Sanierungen 500 € weniger Heizkosten im Jahr, so soll der Vermieter 500 € zusätzlich an Miete erhalten. Luxussanierungen würden unterbleiben, sinnvolle Investitionen aber erfolgen.