



Einkommensteuer-Info 01/2021

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

In dieser Ausgabe

- Verbilligte Wohnungsüberlassung: Gesetzesänderung mit Folgen und coronabedingter Mietausfall
 - Grundsätzliches
 - Reduzierung der 66 %-Grenze und § 82b EStDV
 - § 21 Abs. 2 EStG und Mietausfall in Corona-Zeiten

- Blick in den Einkommensteuer-
Erklärungsvordruck 2020

- § 35a EStG – Aktuelle Entwicklungen

Abkürzungsverzeichnis

Verbilligte Wohnungsüberlassung: Gesetzesänderung mit Folgen und coronabedingter Mietausfall

Grundsätzliches

§ 21 Abs. 2 EStG bestimmt Folgendes:

„(2) ¹Beträgt 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.

²Beträgt 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.¹

Reduzierung der 66 %-Grenze und § 82b EStDV

Durch das JStG 2020² wird die bisherige 66 %-Grenze gem. § 21 Abs. 2 S. 1 EStG auf **50 % reduziert**. Der Gesetzgeber will mit dieser Änderung 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.³

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

¹ 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

² JStG 2020 v. 21.12.2020 – BGBl I 2020, 3096

³ Pfirrmann, in: H/H/R, EStG-Komm., § 21 Anm. 206

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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