

Aktuelles zu den Vermietungseinkünften

A) Beginn der Vermietung

- 1) Abschreibungsbeginn (AfA)
 - Die Abschreibung beginnt nach dem Übergang von Nutzen und Lasten
 - z.B. : im Kaufvertrag vereinbart, dass der Übergang am 30.06.2017 ist
 - Beginn der AfA: Juni 2017

- 2) Zeitpunkt des Notartermins (Datum des Vertragsabschlusses
 - Tag des Vertragsabschlusses für den Beginn der Veräußerungsfrist gem. § 23 EStG bei Mietobjekten
 - Veräußerungsgewinn = Verkaufspreis \cdot $\frac{1}{100}$ \cdot AK + AfA

- 3) Einkünfteerzielungsabsicht bei begrenzten Mietverträgen
 - Begrenzter Mietvertrag mit Verlängerungsmöglichkeiten
 - = Behandlung wie unbefristeter Mietvertrag
 - Mietvertrag mit ausdrücklich erklärter Selbstnutzungsabsicht
 - = Überschusserzielungsabsicht muss nachgewiesen werden (positives Ergebnis muss in diesem Zeitraum erzielt werden)
 - Mietvertrag mit ausdrücklich erklärter Verkaufsabsicht
 - = Nachweis für Überschusserzielungsabsicht muss erbracht werden

- 4) Kaufpreisaufteilung
 - Definition Anschaffungskosten (AK):
AK= Aufwendungen zum Erwerb eines Vermögengegenstandes und zur Versetzung in einen betriebsbereiten Zustand
 - Kaufpreis + Nebenkosten + nachträgliche AK
 - Nebenkosten = Notar + Grundbuch+ Grunderwerbsteuer
 - Gesamtkaufpreis wird in Notarvertrag genau benannt

- Zu 4) Kaufpreisaufteilung
 - Aufteilung auf Grund&Boden und Gebäude kann dort erfolgen, soweit den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend und kein Gestaltungsmissbrauch
 - Aufteilung erforderlich, da nur Gebäude abschreibbar ist

Möglichkeiten zur Kaufpreisaufteilung

- a) Restwertmethode
- b) Verkehrswertmethode
- c) Gutachten

- a) Restwertmethode
- Vom Kaufpreis wird der Bodenrichtwert als AK des Grund und Boden abgezogen
- Der Rest sind die AK des Gebäudes
- Die Nebenkosten werden im Verhältnis dieser Werte ebenfalls aufgeteilt
- Finanzgerichte und auch Finanzamt akzeptieren Methode bei einem Kaufpreis von mehr als 300.000€ nicht
- Wenn Grundstück deutlich unter Marktwert erworben, entstehen z.T. unrealistische Werte

- b) Verkehrswertmethode
 - ‚Qualifizierte Schätzung‘
 - → Aufteilung auf Grund&Boden und Gebäude anhand der Bodenrichtwerte und der typisierten Herstellungskosten
 - Das BMF bietet auf seiner Internetseite eine Arbeitshilfe an (Tabelle inkl. Anleitung)
- Folgende Angaben werden benötigt:
 1. Grundstücksart
 2. Anschaffungs- und Baujahr
 3. Wohnfläche
 4. Anzahl an Garagen –und Tiefgaragenstellplätzen
 5. Miteigentumsanteil (bei ETW)
 6. Bodenrichtwert
 7. Grundstücksgröße

Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

1) Lage des Grundstücks:	xxx		
2) Grundstückart:	Wohnungseigentum		
3) Datum des Kaufvertrages:	30.05.2016	4) Kaufpreis in € (incl. Nebenkosten):	130.000 €
5) Ursprüngliches Baujahr:	1993	6) Wohn- bzw. Nutzfläche in m²:	70
7) ggf. Anzahl Garagenstellplätze:	1	8) ggf. Anzahl Tiefgaragenstellplätze:	
9) ggf. Miteigentumsanteil - Zähler:	104	10) ggf. Miteigentumsanteil - Nenner:	1000
11) Grundstücksgröße in m²:	652	12) Bodenrichtwert in €/m²: <small>Bodenrichtwert</small>	390
13) Grundstücksgröße in m²:		14) Wert in €/m²:	

Prüfzifferfehler, Berechnungsdaten wurden verändert!

Grund und Boden				
Fläche in m²	652	x	Bodenrichtwert in €	390 = 254.280 €
		x		
Miteigentumsanteil:			104 / 1000	
Bodenwert				26.445 €
Gebäude				
THK* €/m²	1.135	x	Wohnfläche (bzw. Nutzfläche) in m²	70 = 79.450 €
		x		
Garagenstellplätze*	9.170 €	x	Anzahl	1 = 9.170 €
		x		
Gebäudewert				88.620 €
* gerundete Werte einschl. Alterswertminderung und Baupreisindex				
Grundstückssachwert:				115.065 €

Kaufpreisaufteilung

	ermittelte Einzelwerte	Übertragung des Verhältnisses der ermittelten Einzelwerte auf den Kaufpreis	Kaufpreisannteile
Grund und Boden:	26.445 € (≈ 22,98 %)	→	29.874 € (≈ 22,98 %)
Gebäude:	88.620 € (≈ 77,02 %)	→	100.126 € (≈ 77,02 %)
Summe:	115.065 € (100 %)	→	130.000 € (100 %)

Der Kaufpreis für das vorbezeichnete Grundstück wurde auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt. Der Aufteilung liegt ein vereinfachtes Verfahren zur Verkehrswertermittlung zu Grunde, das den von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätzen entspricht (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

Die typisierten Herstellungskosten (THK) 2010 werden auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 ermittelt. Die NHK werden als Bundesmittelwerte nach der Sachwertrichtlinie angesetzt – SW-RL vom 5. September 2012 am 18.10.2012 im Bundesanzeiger veröffentlicht (BANZ AT 18.10.2012 B1, <http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>).

Bei der Ermittlung der typisierten Herstellungskosten (THK) wird hinsichtlich

- der Gebäudeart,
- der Standardmerkmale,
- der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen,
- der Alterswertminderung und
- möglicher Sonderbauteile

jeweils von Durchschnittswerten ausgegangen.

Die Außenanlagen (einschl. Stellplätze) werden pauschal berücksichtigt.

Es handelt sich somit um eine qualifizierte Schätzung.

Weitere Erläuterungen auf der Internetseite des Bundesfinanzministeriums.

Nebenrechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises

Ableitung des fiktiven Baujahrs unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Sofern Kenntnisse vorliegen, dass an dem Gebäude maximal in den letzten zwanzig Jahren vor dem Anschaffungsjahr nachfolgend aufgeführte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann fiktiv ein späteres Baujahr angenommen werden.

Grundstücksart:	Wohnungseigentum
-----------------	------------------

Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ¹	80
---	----

¹ analog Sachwertrichtlinie – SW-RL; Anlage 3

Ursprüngliches Baujahr	1993
------------------------	------

Modernisierungselemente	durchgreifende Modernisierung (ja, nein, teilweise ²)
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	ja
Modernisierung der Fenster und Außentüren	nein
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	nein
Modernisierung der Heizungsanlage	nein
Wärmedämmung der Außenwände	ja
Modernisierung von Bädern	ja
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	teilweise
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	nein

² bei mehr als 10 Jahre zurückliegenden Modernisierungen können diese max. als "teilweise Modernisierungen" gewertet

Modernisierungsgrad:	mittlerer Modernisierungsgrad
----------------------	-------------------------------

Fiktives Baujahr	1996 Das fiktive Baujahr wurde automatisch in die Berechnung zur Kaufpreisaufteilung (KPA) übertragen!
------------------	---

Erläuterung:

Als „Baujahr“ ist regelmäßig das Jahr der Bezugfertigkeit des Gebäudes anzugeben. Die Bezugfertigkeit ist gegeben, wenn das Gebäude bzw. Gebäudeteil von den künftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern nach objektiven Verhältnissen genutzt werden kann. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend. Die Angabe des Baujahrs ist für die Wertminderung wegen Alters des Gebäudes von Bedeutung.

Sofern Kenntnisse vorliegen, dass an dem Gebäude maximal in den letzten zwanzig Jahren vor dem Anschaffungsjahr Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, kann analog der Vorgaben der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL³) eine modifizierte Restnutzungsdauer und somit ein fiktives Baujahr bestimmt werden. Alternativ kann die oben stehende Rechenhilfe zur Ableitung des fiktiven Baujahres angewandt werden, da diese in enger Anlehnung an die SW-RL entwickelt wurde.

³ Bundesanzeiger (BAZ AT 18.10.2012 B1; (<http://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>))

- Zu b) Verkehrswertmethode
 - → mit der Berechnungshilfe werden die Sachwerte ermittelt
 - → anschließend erfolgt die Aufteilung der AK im Verhältnis dieser Sachwerte
 - Die Verkehrswertmethode deckt nicht ab z.B. ‚Luxushäuser‘
 - → Gutachten erforderlich (z.B.: Ertragswertmethode)
 - Renovierungen innerhalb der letzten 10 Jahre werden voll und die zwischen 10 und 20 Jahren anteilig angerechnet
 - Es ergibt sich ein neues ‚fiktives Baujahr‘ → höhere AK für Gebäude

- c) Gutachten
- Durchführung durch Bausachverständiger
- → Auftraggeber i.d.R.: Finanzamt

- 5) Aufteilung von Darlehen/Eigenkapital
- Grundsatz: bei einheitlich finanzierten Objekten, die teils fremd, teils selbst genutzt werden, sind die für den Kredit gezahlten Zinsen nur anteilig als Werbungskosten abziehbar.
- Empfehlung:
- Kaufpreisaufteilung im Notarvertrag: Aufteilung auf vermietete Wohnung und selbst genutzte Wohnung
- Getrennte Überweisungen der Zahlungen der AK jeder Wohnung: ‚eigene‘ Wohnung mit Eigenmitteln und vermietete Wohnung mit Darlehen
- Bank bereitet mehrere Überweisungsträger vor

- Zum Beispiel: AK= 400.000,--€
- Finanzierung:
 - Kredit 200.000,--€
 - Eigenkapital 200.000,--€
 - Mietwohnung 120 qm
 - Eigene Wohnung 120 qm
- Aufteilung des Kaufpreises im Kaufvertrag
- Getrennte Zahlungen vom Darlehenskonto bzw. eigenen Konto (EK)
- Das Darlehen kann damit direkt der Mietwohnung zugeordnet werden → Schuldzinsen sind 100% Werbungskosten

- Falls der Nachweis über getrennte Zahlung nicht erfolgt, ist keine direkte Zuordnung der Darlehen möglich
- Die Schuldzinsen sind nur im Verhältnis der Nutzfläche (50%) als Werbungskosten abzugsfähig
- Bei Herstellung sollten getrennte Rechnungen erteilt werden und getrennt bezahlt werden
- Allgemeine Kosten der Errichtung des Gebäudes (Baugrube, Rohbau, Dach) sind entsprechend der Nutzfläche aufzuteilen
- Einrichtung getrennter Baukonten, auf die jeweils der eingesetzte Kredit/Eigenmittel überwiesen werden

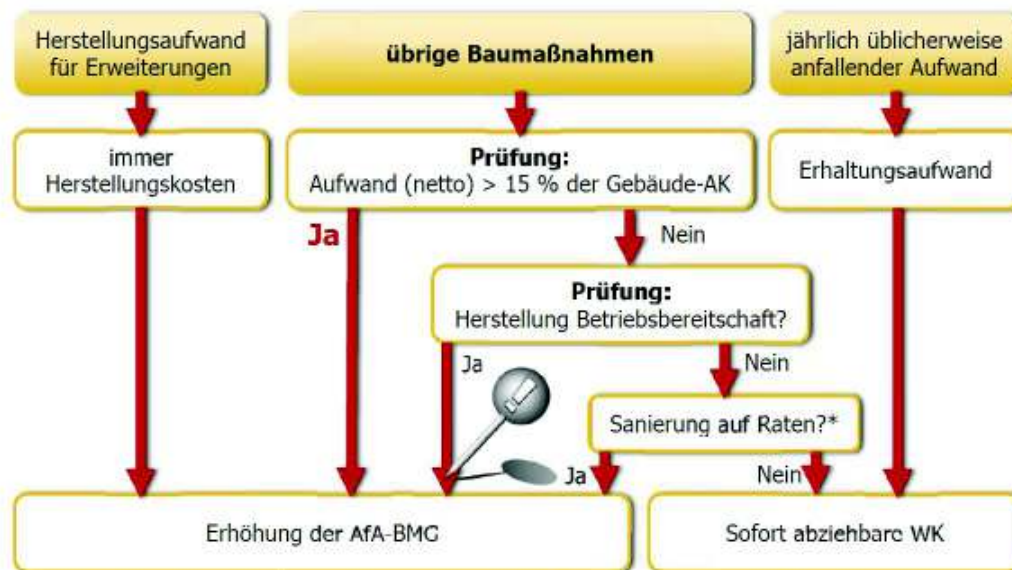
- B) Anschaffungsnaher Aufwand: Abgrenzung Erhaltungsaufwand/ Herstellungsaufwand
- 1) Voraussetzungen
 - Innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung (Übergang Nutzen und Lasten) Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen
 - Aufwendungen ohne Umsatzsteuer übersteigen 15% der AK des Gebäudes
 - Ausnahmen:
 - Aufwendungen für Erweiterungen
 - Jährlich üblicherweise anfallender Aufwand

- 2) Konsequenz
 - Sobald die Grenzen überschritten wurden, sind die Aufwendungen nicht mehr als sofort abziehbare Werbungskosten sondern als nachträgliche AK zu berücksichtigen

→ Daraus folgt:

- Höhere Afa – BMG
- Höhere Afa
- (Berechnung, als ob zu Beginn des Jahres erfolgt)

Berechnung der Grenzen



*BMF vom 18.07.2003: „Über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung“ verteilt auf mehrere Jahre.

- Es zählen alle Maßnahmen, die innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung durchgeführt wurden, in die Berechnung der 15%-Grenze
 - Es kommt nicht auf die Abnahme noch den Zeitpunkt der Bezahlung an
 - Maßnahmen, die innerhalb der Frist begonnen aber auch nach Ablauf der Frist fortgeführt werden, müssen aufgeteilt werden.
- Achten auf korrekte Rechnungsstellung mit genauer Angabe des Ausführungsdatums (nicht nur Beginn und Abnahme)

- 4) inhaltliche Begrenzung
- laut BFH vom 14.06.2015:
Schönheitsreparaturen (Tapezieren/Streichen)
sind in die Berechnung der 15%-Grenze
einzubeziehen
- Aufwendung zur Herstellung der
Betriebsbereitschaft und Aufwendungen, die
zu einer Hebung des Standards führen, sind
immer AK, aber auch nach BFH in die 15%-
Grenze einzuberechnen
- Es folgen Beispiele:

Beispiele zur Berechnung der Grenzen



Beispiel 1

Herr A kauft mit Übergang von Nutzen und Lasten zum 01.07.2013 ein Grundstück, das er vollständig zu Wohnzwecken vermietet.

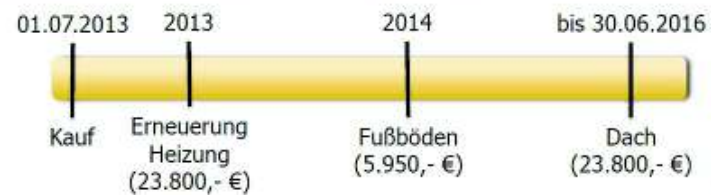
Die anteiligen Anschaffungskosten für das Gebäude betragen 200.000,- € (15 % = 30.000,- €).

In 2013 erneuert er die bisher defekte Heizung des Gebäudes (Kosten 23.800,- € brutto).

In 2014 wurden für 5.950,- € (brutto) die Fußböden ausgetauscht.

Am 02.06.2016 wurde mit der Renovierung des Daches begonnen (Kosten 23.800,- €), die am 30.06.2016 beendet und am 01.08.2016 bezahlt wurde.

Beispiele zur Berechnung der Grenzen



	Kosten brutto	Kosten netto	Anteil an AK	Grundsätzliche Bewertung
2013	23.800,- €	20.000,- €	10 %	AK („Betriebsbereitschaft“)
2014	5.950,- €	5.000,- €	2,5 %	Erhaltungsaufwand
2016	23.800,- €	20.000,- €	10 %	Erhaltungsaufwand
Summe	53.550,- €	45.000,- €	22,5 %	→ alles Anschaffungskosten (brutto)



Hinweis

Obwohl die Aufwendungen für den Heizungseinbau von Anfang an Anschaffungskosten sind, zählen Sie zu den Aufwendungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG.

Beispiele zur Berechnung der Grenzen

8.



Beispiel 2

Herr A kauft mit Übergang von Nutzen und Lasten zum 01.07.2013 ein Grundstück, das er vollständig zu Wohnzwecken vermietet.

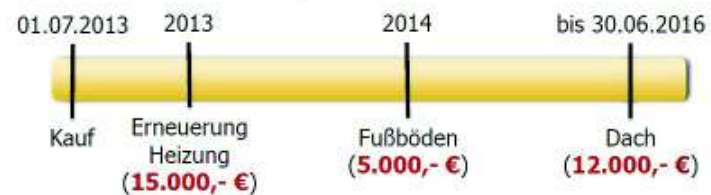
Die anteiligen Anschaffungskosten für das Gebäude betragen 200.000,- € (15 % = 30.000,- €).

In 2013 erneuert er die bisher defekte Heizung des Gebäudes (Kosten **15.000,- €** brutto).

In 2014 wurden für **5.000,- €** die Fußböden ausgetauscht.

Am 02.06.2016 wurde mit der Renovierung des Daches begonnen (Kosten **12.000,- €**), die am 30.06.2016 beendet und am 01.08.2016 bezahlt wurde.

Beispiele zur Berechnung der Grenzen



	Kosten brutto	Kosten netto	Anteil an AK	Grundsätzliche Bewertung
2013	15.000,- €	12.605,- €	6,3 %	AK („Betriebsbereitschaft“)
2014	5.000,- €	4.201,- €	2,1 %	Erhaltungsaufwand
2016	12.000,- €	10.084,- €	5 %	Erhaltungsaufwand
Summe	32.000,- €	26.890,- €	13,4 %	Keine Änderung der Bewertung



Hinweis

Obwohl die Brutto-Beträge die 15 %-Grenze überschreiten, erfolgt **keine** Hinzurechnung zu den AK, da für die Berechnung der Grenzen **immer** die **Nettowerte** berücksichtigt werden – auch wenn die Bruttobeträge tatsächlich als WK angesetzt werden können.

Beispiele zur Berechnung der Grenzen

0.



Beispiel 3

Herr A kauft mit Übergang von Nutzen und Lasten zum 01.07.2013 ein Grundstück, das er vollständig zu Wohnzwecken vermietet.

Die anteiligen Anschaffungskosten für das Gebäude betragen 200.000,- € (15 % = 30.000,- €).

In 2013 erneuert er die bisher defekte Heizung des Gebäudes (Kosten 23.800,- € brutto).

In 2014 wurden für 5.950,- € (brutto) die Fußböden ausgetauscht.

Am **02.07.2016** wurde mit der Renovierung des Daches begonnen (Kosten 23.800,- €), die am 31.07.2016 beendet und am 01.08.2016 bezahlt wurde.

Beispiele zur Berechnung der Grenzen



	Kosten brutto	Kosten netto	Anteil an AK	Grundsätzliche Bewertung
2013	23.800,- €	20.000,- €	10 %	AK („Betriebsbereitschaft“)
2014	5.950,- €	5.000,- €	2,5 %	Erhaltungsaufwand
2016	23.800,- €	20.000,- €	./.	Erhaltungsaufwand
Summe	53.550,- €	45.000,- €	12,5 %	Keine Änderung der Bewertung



Hinweis

Da die Maßnahme in 2016 mehr als 3 Jahre nach der Anschaffung (nach dem 01.07.2016) **begonnen** wurde, zählt sie nicht für die Berechnung der 15 %-Grenze.

- 6) Offene Fragen:

- Nachträglich eingetretene Schäden

- Revision beim BFH

Zum Beispiel: durch Mieter nach Kauf verursacht

- Begründung FG Düsseldorf: Schäden haben nicht bei Vertragsabschluss bestanden (hätten sich nicht auf den Kaufpreis ausgewirkt)

- 7) Prüfen der Grenze für jeden Gebäudeteil
(so BFH für fremde Wohnzwecke und fremdbetriebliche Zwecke)

<p>77. Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei gemischt genutzten Gebäuden OFD Nordrhein-Westfalen vom 14. März 2017; DB 2017 S. 817; bundeseinheitlich</p> <p>Anton erwirbt 2014 ein Wohnhaus mit 4 gleich großen Wohnungen für 1 Mio €, davon 800.000 € für das Gebäude. 3 Wohnungen vermietet Anton zu Wohnzwecken, eine Wohnung bewohnt er selbst mit seiner Familie.</p> <p>2015 lässt Anton die Privatwohnung für 50.000 € netto renovieren. 2016 folgt die Renovierung der Mietwohnungen für insgesamt 80.000 € netto. Bei den einzelnen Renovierungsmaßnahmen handelt es sich der Art nach unstrittig um Erhaltungsaufwand.</p> <p>Abzug der Renovierungskosten für die Mietwohnungen?</p> <p>1. Renovierung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Wohnhauses? Kann führen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anschaffungskosten bei Herstellung des betriebsbereiten Zustands, z.B. wenn umgebaut werden muss, um überhaupt vermieten zu können, • Herstellungskosten bei Erweiterung, z.B. bei Einbau eines Fahrstuhls, • sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand oder • anschaffungsnahe Herstellungskosten. <p>2. Anschaffungsnahe Herstellungskosten? Wenn der Netto-Erhaltungsaufwand</p> <ul style="list-style-type: none"> • innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung • 15 v.H. der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigt. <p>Nicht eingerechnet werden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterungen und • jährlich üblicherweise anfallende Erhaltungsarbeiten, z.B. Heizungswartung. <p>3. 15 v.H.-Grenze bei gemischt genutzten Gebäuden? Sei für jeden selbständigen Gebäudeteil zu prüfen</p> <ul style="list-style-type: none"> • eigenbetrieblich genutzt, • fremdbetrieblich genutzt, • fremdgenutzter Wohnteil, • eigengenutzter Wohnteil. <p>Bei einheitlicher Nutzung ist auf das Gesamtgebäude abzustellen (BFH vom 14. Juni 2016 – IX R 22/15; BStBl II 2016 S. 999).</p> <p>4. Bisherige Auffassung der Finanzverwaltung? 15 v.H.-Grenze ist für das Gesamtgebäude zu prüfen = Vergleich der Renovierungsaufwendungen aller Wohnungen mit den Anschaffungskosten des Gesamtgebäudes unabhängig von der Nutzung (u.a. Bayerisches Landesamt für Steuern vom 24. November 2005; DB 2005 S. 2718).</p>	<p>255 Abs.1 HGB</p> <p>255 Abs.2 HGB</p> <p>6 Abs.1 Nr.1 a EStG</p> <p>vgl. AR 95/2016</p> <p>R 4.2 Abs.4 EStR</p> <p>vgl. AR 10/2006</p>
--	--

5. Lösung?Bisherige Auffassung

Anschaffungskosten des Gebäudes	800.000 €
davon 15 v.H. =	120.000 €
Erhaltungsaufwand Gesamtgebäude innerhalb von 3 Jahren seit Anschaffung netto	130.000 €
= über 15 v.H.-Grenze.	

Der Erhaltungsaufwand für die Mietwohnungen mit 80.000 € + USt ist nicht sofort abzugsfähig, sondern erhöht die Anschaffungskosten des Wirtschaftsguts „fremdgenutzter Wohnteil“.

Neue Auffassung

Anschaffungskosten fremdgenutzter Wohnteil	600.000 €
davon 15 v.H. =	90.000 €
Erhaltungsaufwand fremdgenutzter Wohnteil innerhalb von 3 Jahren seit Anschaffung netto	80.000 €
= unter 15 v.H.-Grenze.	

Der Erhaltungsaufwand für die Mietwohnungen mit 80.000 € + USt ist 2016 sofort abzugsfähig als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

6. Sonderfall: Kauf von Eigentumswohnungen?

Die 15 v.H.-Grenze ist wie bisher für jede Wohnung einzeln zu prüfen.

7. Erkenntnis?

Die neue Auffassung kann sich positiv, aber auch negativ auswirken, z.B. wenn nur die vermieteten Wohnungen renoviert werden. Für solche Fälle wird eine Übergangsregelung erörtert
= durch Einspruch offenhalten.

- 8) Unentgeltlicher Erwerb/Teilentgeltlicher Erwerb

→ Unentgeltlicher Erwerb: Fortführung Afa

→ Teilentgeltlicher Erwerb:

1. Unentgeltlicher Teil: Fortführung Afa

2. Entgeltlicher Teil: Regeln über Aufteilung, 15%-Grenze gelten

- Aktuelle Rechtsprechung
- 1) ortsübliche Miete bei verbilligter Wohnraumüberlassung
- 2 Fälle:
 1. Ab 66% der ortsüblichen Miete wird regelmäßig Einkunftserzielungsabsicht unterstellt
= Vollabzug der Werbungskosten
 2. Unter 66% der ortsüblichen Miete: Aufteilung in entgeltliche und unentgeltliche Nutzungsüberlassung
= nur anteiliger Werbungskosten-Abzug

- 2) Ortsübliche Miete laut Finanzverwaltung

→ Maßgeblich ist die Warmmiete

= ortsübliche Kaltmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung zuzüglich umlagefähiger Kosten

= ortsübliche Kaltmiete wird nach vorheriger Miete (falls an fremde dritte vermietet war) ermittelt, sonst nach örtlichem Mitspiegel, falls bekannt

→ weitere Quellen:

1. Mietwertkalkulatoren
2. Internetportal

- 3) Bundesfinanzhof (BFH)
- Wie im Zivilrecht sind auch im Steuerrecht die umgelegten Nebenkosten nach der Betriebskostenverordnung Bestandteil der Miete (Heizung, Müll)

- 4) Erhaltungsaufwand bei Nießbrauchsverzicht
- Nießbraucher ist regelmäßig Vermieter und erzielt Einkünfte gem. § 21 EStG
- a) → Gebäude-Afa steht dem Vorbehaltsnießbraucher zu
 - beim Zuwendungsnießbrauch kann der Nießbraucher kein Afa ansetzen
- b) → Übernahme der gewöhnlichen Aufwendung obliegt zivilrechtlich dem Nießbraucher
 - = er hat Werbungskosten
- c) → außergewöhnliche Aufwendungen muss Nießbraucher nicht übernehmen
 - = Nießbraucher hat Werbungskosten, wenn er sich hierzu vertraglich verpflichtet hat

d) → der Nießbraucher kann größere
Erhaltungsaufwendungen gem. §82 b EStDV
verteilen

e) FG Münster

→ Nach Beendigung des Nießbrauchs geht noch
nicht verteilter Erhaltungsaufwand gem. §82 b
EStDV nicht auf den Eigentümer über

f) Bei Tod und Schenkung

→ Auf Erben/Beschenkte geht noch nicht
verteilter Erhaltungsaufwand über

- Aussetzung der Vollziehung- Abzug von gemäß § 82b EStDV verteilten Erhaltungsaufwendungen des Nießbrauchsberechtigten beim Grundstückseigentümer nach Wegfall des Nießbrauchs durch Tod des Berechtigten.
 1. Werbungskosten kann grundsätzlich nur derjenige abziehen, der sie selbst getragen hat. Dieser Grundsatz gilt auch im Fall der Gesamtrechtsnachfolge.
 2. Es ist ernstlich zweifelhaft, ob vom Erblasser getragene und gemäß §82b EStDV auf mehrere Jahre verteilte größere Erhaltungsaufwendungen beim Erben als Werbungskosten bei den Einkünften aus VuV abzugsfähig sind, soweit sie nicht beim Erblasser abgezogen worden sind.

3. Zweifelhaft ist ebenfalls, ob nach Übertragung eines Grundstücks im Rahmen vorweggenommener Erbfolge unter Nießbrauchsvorbehalt von Nießbrauchsberechtigten getragener, nach §82b EStDV verteilter Erhaltungsaufwand bei dem unentgeltlich erwerbenden Grundstückseigentümer nach Ablösung der Nießbrauchsrechte im Rahmen des gegebenen Verteilungszeitraums als Werbungskosten berücksichtigt werden können.

FG Berlin-Brandenburg, Beschl. V. 30.03.2017 – 7 V 7052/17 , rkr.