

Hinweise und Abfrage der Verhältnisse zur Einkommensteuererklärung 2025

Das Ergebnis aus einer Vermietung ist grundsätzlich relevant für die private Einkommensteuererklärung. Wenn die Einnahmen unter dem ortsüblichen Niveau liegen, verringert sich der Überschuss beziehungsweise erhöht sich der Verlust aus Vermietung. Die Beweggründe zu einer solchen, sogenannten verbilligten Vermietung sind in der Regel nicht wirtschaftlich begründet und daher einkommensteuerlich zu korrigieren. Das Gesetz sieht dabei die anteilige Kürzung der an sich abzugsfähigen Aufwendungen für die Vermietung vor.

Gerade bei der Vermietung an Angehörige gibt es Fälle der verbilligten Vermietung. In der Steuererklärung werden daher die Miet- und Nebenkosten mit Angehörigen separat abgefragt. Erstmals sind **im Formular für 2025 die Angaben noch detaillierter gefordert**.

Daher benötigen wir noch mehr Angaben von Ihnen, bitte füllen Sie die Seite 2 aus.

→ Wann und wie erfolgt die Kürzung der Vermietungsaufwendungen?

Liegt die Miete unter 50 % der ortsüblichen Beträge, ist die Vermietung im entsprechenden Verhältnis in entgeltlich und unentgeltlich aufzuteilen. Der unentgeltliche Teil führt insoweit zu nicht abzugsfähigen Kosten.

Liegt die Miete mindestens bei 66 % der ortsüblichen Beträge, wird die Vermietung ohne weitere Prüfung als entgeltlich eingestuft und die Kosten steuerlich voll berücksichtigt.

Wenn die Miete über 50 % aber unter 66 % der ortsüblichen Beträge liegt, muss für die Vermietung eine Prognose der Einkunftszielungsabsicht erstellt werden. Ergibt sich dabei insgesamt ein Überschuss, sind die Kosten steuerlich voll berücksichtigt. Ergibt sich bei der sogenannten Überschussprognose ein Verlust, ist das Vermietungsverhältnis in entgeltlich und unentgeltlich aufzuteilen. Der unentgeltliche Teil führt insoweit zu nicht abzugsfähigen Kosten.

→ Vergleich mit der ortsüblichen Miete immer inklusive der umlegbaren Nebenkosten – wie genau erfolgt die Nebenkostenabrechnung?

Für den Vergleich mit der ortsüblichen Miete müssen die gezahlte Miete und die tatsächlich gezahlten Nebenkosten **mit der ortsüblichen Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähige Kosten verglichen** werden.

Für die wenigsten Städte im Umfeld liegen öffentliche Mietspiegel vor. Hier kann nur auf aktuelle, vergleichbare Mietangebote am Markt (beispielsweise immowelt, immonet, ImmoScout24, lokale Wohnungsbörsen, Kleinanzeigen) zurückgegriffen werden, **eine Dokumentation ist wichtig**.

Verbilligte Vermietung in der Einkommensteuererklärung

Frankonia

Bilanz

Hinweise und Abfrage der Verhältnisse zur Einkommensteuererklärung 2025

→ Datenabfrage je Wohnung:

Vergleich mit der ortsüblichen Miete

ortsübliche Kaltmiete: _____ €/m²

→ bitte Dokumentation von Quelle / Information

tatsächliche Betriebskosten der Wohnung in Summe
nach der Betriebskostenverordnung _____ €

bitte die Ermittlung beifügen

Erfolgt eine **Vermietung an Angehörige**

Ja Nein

wenn ja, Lagebeschreibung der Wohnung _____

Wohnfläche: _____ m²

hierauf vereinnahmte Kaltmiete _____ €

hierauf laufend vereinnahmte Nebenkosten _____ €

hierauf erfolgte Nebenkostenabrechnung im Jahr

(Erstattung oder Nachzahlung) _____ €

oder

Neben-/Betriebskosten werden nicht gesondert vereinbart/gezahlt Ja