

# JStG 2020: Der Gesetzgeber unterstützt die preiswerte Vermietung von Wohnraum

## Lehrstuhl für BWL, insbesondere Betriebswirtschaftliche Steuerlehre

Trotz der gegenwärtigen Corona-Pandemie rechnen Immobilien-Experten auch im Jahr 2021 mit weiter ansteigenden Mieten. Die Bundesregierung reagiert mit einer interessanten Anpassung des Einkommensteuerrechtes im Entwurf des Jahressteuergesetzes 2020 (JStG 2020).

### Situation und Herausforderungen

Nahezu deutschlandweit steigt das Mietpreisniveau seit Jahren stetig an, weshalb die Förderung günstigen Wohnraumes politische Priorität genießt. Während etwaige Gegenmaßnahmen häufig unmittelbar die Mietzinshöhe regulieren, wählt der Gesetzgeber mit der geplanten Anpassung des § 21 Abs. 2 EStG im Rahmen des JStG 2020 einen anderen Ansatz. Die Vorschrift regelt bis dato, dass Werbungskosten im Zuge einer Vermietung vom Vermieter nur teilweise abgesetzt werden dürfen, sofern der Mietzins die Grenze von 66 % der ortsüblichen Marktmiete unterschreitet.

### Lösung

Ab 2021 hingegen sollen Vermieter ihre Werbungskosten auch dann in voller Höhe absetzen können, wenn die von ihnen geforderte Miete zumindest 50 % der ortsüblichen Marktmiete entspricht. Das heißt, die Einnahmenuntergrenze für eine vergünstigte Überlassung von Wohnraum gem. § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG-E sinkt – zu Gunsten des Steuerpflichtigen – erheblich. Die Gewährung des Vollabzuges der Werbungskosten steht jedoch auch künftig unter dem Vorbehalt einer positiv ausfallenden Totalüberschussprognose. Nur unter dieser Voraussetzung besteht nach Ansicht des Gesetzgebers eine bewiesene Einkünfteerzielungsabsicht und keine missbräuchliche steuervermeidende Gestaltung. Beträgt der vereinbarte Mietzins hingegen mindestens 66% der ortsüblichen Marktmiete, wird die Einkünfteerzielungsabsicht des Steuerpflichtigen nach § 21 Abs. 2 Satz 2 EStG-E weiterhin ohne konkrete Überprüfung vermutet.

### Ergebnis

Folglich werden Vermieter, die in der Vergangenheit auf (zulässige) Mieterhöhungen – etwa gegenüber ihren Angehörigen – verzichtet haben, mithilfe des novellierten § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG vor einer „steuerlichen Bestrafung“ geschützt. Gleichzeitig steigt die Motivation für andere Eigentümer, ihre Immobilien auf Basis einer moderaten Mietzinshöhe zu vermieten.

