

## **Verbilligte Vermietung: Werbungskosten nur anteilig absetzbar**

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete, dürfen die Werbungskosten nur im Verhältnis der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Miete abgezogen werden.

Die Gesetzesvorschrift findet nach Auffassung der Oberfinanzdirektion Rheinland hingegen keine Anwendung, wenn Räume zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken, z.B. zu gewerblichen Zwecken, vermietet werden. Bei einer verbilligten Vermietung zu Nicht- Wohnzwecken ist in jedem Fall ein Werbungskostenabzug nur im Verhältnis der vereinbarten Miete zur ortsüblichen Miete zulässig.

**Vermietung zu Wohnzwecken:** Sofern zwar 56 %, aber weniger als 75 % der ortsüblichen Miete vereinbart sind, muss durch eine Überschussprognose ermittelt werden, ob ein Totalüberschuss erzielt werden kann. Nur dann wird der volle Werbungskostenabzug anerkannt. Um Probleme zu vermeiden, sollte die Miete über der 75-%-Grenze liegen (OFD Rheinland vom 18.12.2009, Kurzinfo Ertragsteuer Nr. 63/2009).