



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Andreas Lotte SPD**
vom 11.01.2017

Ermittlung des Wertes einer Wohnung durch Finanzamt

Ich frage die Staatsregierung:

1. a) In welchen Fällen weicht das Finanzamt für die Ermittlung des Wertes einer Wohnung von einem qualifizierten Mietspiegel ab?
b) Wie begründet das Finanzamt dieses Vorgehen?
2. Auf welcher Grundlage ermittelt das Finanzamt den Wert einer Wohnung, wenn es von einem qualifizierten Mietspiegel abweicht?
3. Auf welcher Grundlage hat das Finanzamt München entschieden, dass in dem konkreten (und in den Medien diskutierten) Fall einer Mietwohnung in der Milbertshofenerstraße in München die ortsübliche Miete bei 20 Euro pro Quadratmeter liegt?

Antwort

des **Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat**
vom 06.02.2017

1. a) In welchen Fällen weicht das Finanzamt für die Ermittlung des Wertes einer Wohnung von einem qualifizierten Mietspiegel ab?

b) Wie begründet das Finanzamt dieses Vorgehen?

Gemäß § 21 Absatz 2 Satz 1 Einkommensteuergesetz ist bei Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken bei einer Entgeltlichkeit von weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dabei ist für die Bestimmung der ortsüblichen Marktmiete auf Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung abzustellen. Die ortsübliche Miete umfasst die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten.

Grundsätzlich ist bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels, wie es in Städten wie München oder Nürnberg der Fall ist, dieser bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete heranzuziehen und als Grundlage für den Ansatz der ortsüblichen Miete zu verwenden. Der qualifizierte Mietspiegel für München ist grundsätzlich nur für frei finanzierte Mietwohnungen anwendbar.

Er gilt nicht für:

- preisgebundene Wohnungen (z. B. Sozialwohnungen, Belegrechtswohnungen)
- gewerblich genutzte Räume
- Obdachlosenunterkünfte
- Studenten- und Jugendheime

Des Weiteren ist er in folgenden Fällen nicht unmittelbar anwendbar:

- Wohnungen in einfacher Lage
- möblierter Wohnraum
- Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Einzelzimmer und Penthousewohnungen
- Wohnungen im Untergeschoss
- Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch
- mietfrei überlassener Wohnraum
- selbst genutzter Wohnraum
- private Untermietverhältnisse
- durch behördliche Auflagen mietpreisgebundener Wohnraum
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Bad von anderen Mietparteien mitbenutzt werden
- Wohnungen ohne Küche, Badezimmer oder Toilette
- Wohnraum in Anstalten, Heimen oder Wohnheimen, bei denen die Mietzahlung auch Service-Leistungen abdeckt, z. B. Verpflegung oder Betreuung

In diesen Fällen kann der Mietspiegel jedoch als Orientierungshilfe für die Ermittlung der ortsüblichen Miete verwendet werden.

In der Regel wird bei Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels von diesem nicht abgewichen, außer es liegt einer der o. g. Ausnahmefälle vor.

2. Auf welcher Grundlage ermittelt das Finanzamt den Wert einer Wohnung, wenn es von einem qualifizierten Mietspiegel abweicht?

Liegt dem Finanzamt kein qualifizierter Mietspiegel vor, werden bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete andere Informationsquellen einbezogen wie zum Beispiel:

- aktuelle Vermietungsanzeigen aus der Tageszeitung, ggf. mit Anpassungen durch Zu- und Abschläge
- Recherche im Internet
- Verwendung des verwaltungsinternen Berechnungsprogramms zur Ermittlung der ortsüblichen Miete, sofern keine andere und genauere Art der Ermittlung möglich ist

3. Auf welcher Grundlage hat das Finanzamt München entschieden, dass in dem konkreten (und in den Medien diskutierten) Fall einer Mietwohnung in der Milbertshofenerstraße in München die ortsübliche Miete bei 20 Euro pro Quadratmeter liegt?

Der in den Medien diskutierte Fall der Mietwohnung in der Milbertshofener Straße in München ist anhand der vorliegenden Informationen für das Finanzamt nicht ermittelbar, sodass zu diesem Einzelfall keine Aussage getroffen werden kann. Wäre der Name des Steuerpflichtigen bekannt, wäre eine Aussage hierzu nur möglich, wenn der betroffene Steuerbürger die Finanzverwaltung vom Steuergeheimnis (§ 30 Abgabenordnung) entbindet.