

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Sibylle Meister (FDP)

vom 23. Oktober 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 24. Oktober 2019)

zum Thema:

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung im Land Berlin

und **Antwort** vom 06. November 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. Nov. 2019)

Frau Abgeordnete Sibylle Meister (FDP)
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 21 354
vom 23. Oktober 2019
über Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung im Land Berlin

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wie hoch waren die Steuereinnahmen aus Vermietung und Verpachtung in den Jahren 2013 bis 2018 im Land Berlin?

Zu 1.: Dem Senat liegen keine Informationen vor, in welcher Höhe die Steuereinnahmen für die Jahre 2013 bis 2018 im Land Berlin anteilig auf Vermietung und Verpachtung entfallen. Die vereinnahmten Ertragsteuern umfassen sämtliche Einkunftsarten. Eine Aufschlüsselung der Steuereinnahmen des Landes Berlin auf einzelne Einkunftsarten existiert nicht.

2. Wie viele Steuerfälle gab es in Berlin in den Jahren 2013 bis 2018 mit einer verbilligten Miete nach § 21 Abs. 2 EStG (unter 66% der ortsüblichen Marktmiete)?

Zu 2.: Die Anzahl der Steuerfälle mit einer verbilligten Miete nach § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) ist dem Senat nicht bekannt. Diese Fälle werden nicht gesondert aufgezeichnet.

3. Wie berechnen die Berliner Finanzämter die ortsübliche Marktmiete nach § 21 Abs. 2 EStG?

Zu 3.: Die ortsübliche Marktmiete umfasst die ortsübliche Kaltmiete einer vergleichbaren Wohnung zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten (vgl. Richtlinie 21.3 der Einkommensteuerrichtlinien).

Die Berliner Finanzämter entnehmen den Wert für die ortsübliche Kaltmiete grundsätzlich dem amtlichen Mietspiegel. Soweit ein amtlicher Mietspiegel nicht vorhanden ist (derzeit nur bei Grundstücken außerhalb Berlins denkbar), muss die ortsübliche Miete anhand anderer Vergleichswerte ermittelt werden. In Betracht kommen dabei beispielsweise Internetrecherchen, Nachfragen bei der zuständigen Gemeindeverwaltung, statistische Bundeswerte.

Die Höhe der umlagefähigen Betriebskosten ergibt sich aus den Angaben in der jeweiligen Steuererklärung.

4. Wie hoch war die ortsübliche Marktmiete nach § 21 Abs. 2 EStG in den Jahren 2013 bis 2018? Wie hoch lag der 66%-Schwellenwert nach § 21 Abs. 2 EStG 2013 bis 2018?

Zu 4.: Die ortsübliche Marktmiete und der danach berechnete 66 %-Schwellenwert sind anhand der Gegebenheiten des Einzelfalls zu ermitteln. Insbesondere die Höhe der ortsüblichen Kaltmiete ist abhängig von der Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (Bezugsfertigkeit/Baualter) und Lage (Wohnumfeld, Infrastruktur) der Wohnung.

5. Welche Auswirkungen wird der Mietendeckel auf die Einkommensteuereinnahmen in den Jahren 2020 bis 2025 haben, wenn die prognostizierte Entlastung der Mieter um 2,2 Mrd. € eintritt?

Zu 5.: Dem Senat liegen keine belastbaren Daten vor, in welcher Höhe sich die prognostizierte Entlastung der Berliner Mieterinnen und Mieter auf die Einkommensteuereinnahmen auswirken wird.

Die Erträge aus Vermietung und Verpachtung können der Einkommensteuer (Vermietung durch natürliche Personen) oder der Körperschaftsteuer (Vermietung durch Kapitalgesellschaften) unterliegen. Darüber hinaus werden Vermietungseinkünfte auch steuerfrei (z. B. durch Genossenschaften) erzielt. Schließlich wirkt sich der Mietendeckel nur dann auf das Berliner Steueraufkommen aus, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter den Wohnsitz bzw. Geschäftssitz in Berlin hat.

6. Wie berechnen die Finanzämter die ortsübliche Marktmiete nach § 21 Abs. 2 EStG, wenn die Miete nach Einführung des Mietendeckels nicht mehr durch Marktteilnehmer, sondern die Verwaltung bestimmt wird?

7. Wie verfahren die Finanzämter zukünftig mit Mieten, die durch den Mietendeckel unter dem 66%-Schwellenwert der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 21 Abs. 2 EStG liegen? Wird dort, wie vom EStG gefordert, von einer entgeltfreien Überlassung ausgegangen?

Zu 6. und 7.: Die Fragen werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Finanzämter werden die ortsübliche Marktmiete nach Einführung des Mietendeckels weiterhin – wie unter 3. beschrieben – ermitteln.

Inwieweit der Mietendeckel in die Prüfung der verbilligten Überlassung nach § 21 Abs. 2 EStG einfließen wird, ist fachlich noch nicht abgestimmt.

Berlin, den 06.11.2019

In Vertretung

Vera Junker
Senatsverwaltung für Finanzen