Downloaded from Blogs on 02.11.2026 05:16h

By PwC Deutschland | 10. Mai 2021

Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete i.S. des § 21 Abs. 2 EStG - Vorrang des örtlichen Mietspiegels

Die ortsübliche Marktmiete ist grundsätzlich auf der Basis des Mietspiegels zu bestimmen. Kann ein Mietspiegel nicht zugrunde gelegt werden oder ist er nicht vorhanden, kann die ortsübliche Marktmiete z.B. mit Hilfe eines mit Gründen versehenen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen i.S. des § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB, durch die Auskunft aus einer Mietdatenbank i.S. des § 558a Abs. 2 Nr. 2 BGB i.V.m. § 558e BGB oder unter Zugrundelegung der Entgelte für zumindest drei vergleichbare Wohnungen i.S. des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB ermittelt werden; jeder dieser Ermittlungswege ist grundsätzlich gleichrangig. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 02.11.2026 05:16h

Sachverhalt

Die Klägerin vermietete eine Eigentumswohnung an eine Angehörige (ihre Tochter) günstiger als eine vergleichbare Wohnung an einen anderen Mieter.

Das Finanzamt kürzte den Werbungskostenabzug mit der Begründung, dass die zwischen der Klägerin und ihrer Tochter vereinbarte Miete weniger als 66 % der ortsüblichen Miete betrage. Als Maßstab für die Ortsüblichkeit zog das Finanzamt die Miete für die vergleichbar ausgestattete, im selben Haus liegende und durch die Klägerin an einen fremden Dritten vermietete Wohnung gleicher Größe heran.

Die Klägerin vertrat hingegen die Auffassung, dass die ortsübliche Miete grundsätzlich anhand des örtlichen Mietspiegels festzustellen sei, wobei nicht nur der Mittelwert, sondern jeder innerhalb der Preisspanne liegende Mietwert als ortsüblich anzusehen sei.

Die Klage vor dem Thüringer Finanzgericht blieb ohne Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision stattgegeben, die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben und zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Finanzgericht zurückverwiesen.

Maßstab für die Berechnung der Entgeltlichkeitsquote im Rahmen des § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) ist die ortsübliche Marktmiete. Darunter ist, nach ständiger Rechtsprechung des BFH, die ortsübliche Kaltmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung unter Einbeziehung der Spannen des örtlichen Mietspiegels zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten zu verstehen.

Die maßgebliche ortsübliche Marktmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ist vom Finanzgericht als Tatsacheninstanz zu ermitteln.

Kann ein örtlicher Mietspiegel nicht zugrunde gelegt werden oder ist er nicht vorhanden, kann die Tatsacheninstanz z.B. auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen i.S. des § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB, die Auskunft aus einer Mietdatenbank i.S. des § 558a Abs. 2 Nr. 2 BGB i.V.m. § 558e BGB oder die Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen i.S. des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB zurückgreifen. Bei letzterer Alternative müssen zumindest drei Wohnungen nach Adresse, Lage und Stockwerk benannt werden. Jeder der genannten Ermittlungswege ist grundsätzlich gleichrangig.

Das Finanzgericht hat die ortsübliche Marktmiete nicht mit Hilfe des vorhandenen Mietspiegels ermittelt. Es hat den qualifizierten Mietspiegel der Stadt A rechtsfehlerhaft außer Betracht gelassen und stattdessen die ortsübliche Marktmiete nur unter Heranziehung der Miete für eine an einen Fremdmieter im selben Haus vermietete Wohnung gleicher Art, Größe und Ausstattung ermittelt.

Das Finanzgericht hat die ortsübliche Marktmiete daher nicht unter Berücksichtigung eines breiten

Downloaded from Blogs on 02.11.2026 05:16h

Spektrums von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde ermittelt (a.A. zur Berücksichtigung von Vergleichswohnungen im selben Objekt: Finanzgericht Köln in EFG 2021, 35, rechtskräftig, mit Anm. Lutter, EFG 2021, 39, 40).

Soweit der Senat im Beschluss vom 19. September 2008, IX B 102/08 für die Sachverhaltsaufklärung eine vergleichbare, im gleichen Haus liegende, fremdvermietete Wohnung als Maßstab für die Ortsüblichkeit als ausreichend angesehen hat, hält er daran nicht fest. Abgesehen davon hatte diese Entscheidung nicht die Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete anhand eines Mietspiegels zum Gegenstand und beinhaltet deshalb keine Aussagen zum Verhältnis von Mietspiegel zu vergleichbaren, im gleichen Haus liegenden, fremdvermieteten Wohnungen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 22. Februar 2021 (**IX R 7/20**), veröffentlicht am 06. Mai 2021.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Mietspiegel, ortsübliche Marktmiete