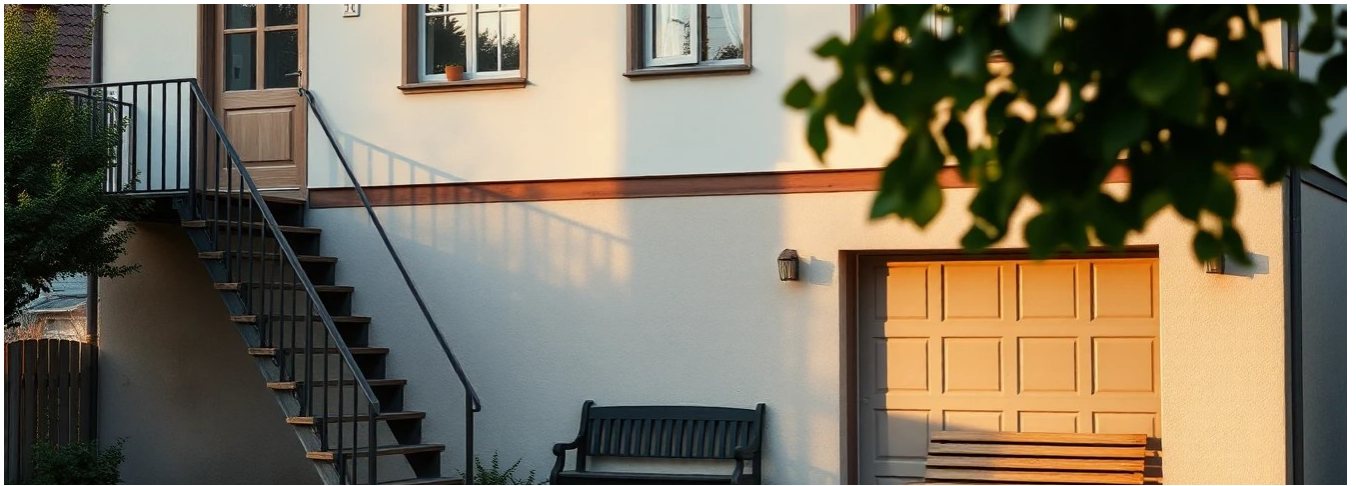


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Bewusst günstiger vermieten: Mietunterstützung, Vergleichsmiete und steuerliche Folgen zusammen rechnen

Eine reduzierte Miete kann gewollte Unterstützung sein und steuerliche Fragen auslösen. Ordne die deutschen 50-Prozent- und 66-Prozent-Schwellen an der richtigen Vergleichsgröße und rechne die tatsächliche Belastung unabhängig von erhofften Steuervorteilen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Wohnung soll bewusst günstiger vermietet werden, etwa um eine nahestehende Person zu unterstützen. Im fiktiven deutschen Fall möchte die Eigentümerin einen tragbaren Mietbetrag anbieten und trotzdem verstehen, welche eigenen Ausgaben sie weiter finanzieren muss. Sie hat gehört, inzwischen seien „50 Prozent ausreichend“. Diese verkürzte Aussage beantwortet weder ihre Steuerfrage noch ihre Haushaltsrechnung.

Der Beitrag enthält redaktionelle Entscheidungsschritte zur auf Dauer angelegten Wohnraumvermietung in Deutschland. Er berechnet keinen persönlichen Steuervorteil und entscheidet insbesondere nicht die vollständige steuerliche Anerkennung eines Vertrags unter Angehörigen.

Die Unterstützung zuerst als eigene Entscheidung benennen

Die Eigentümerin klärt, welchen niedrigeren laufenden Zahlungseingang sie tatsächlich tragen möchte. Eine bewusst gewählte Erleichterung für die Mietpartei kann ein legitimes persönliches Ziel sein. Die Rechnung sollte dieses Ziel offen zeigen, statt jede fehlende Einnahme mit einem noch ungeprüften späteren Steuervorteil aufzufüllen.

Unsere praktische Empfehlung: Lege den verfügbaren Mietbetrag neben laufende eigene Objektzahlungen, Finanzierung und verbleibende Reserve. Eine möglicherweise abziehbare Ausgabe wird nicht als vollständig vom Finanzamt erstattete Ausgabe behandelt. Ob und wann sich eine steuerliche Wirkung ergibt, braucht die individuelle Berechnung.

Die beiden gesetzlichen Schwellen richtig auseinanderhalten

Nach § 21 Absatz 2 EStG wird eine Wohnungsüberlassung bei weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung gilt sie ab mindestens 66 Prozent als entgeltlich. [\[ESTG\]](#)

Für mindestens 50, aber weniger als 66 Prozent beschreibt das Landesamt für Steuern eine Totalüberschussprognose. Ein positives Ergebnis ermöglicht insoweit vollen Werbungskostenabzug; bei negativem Ergebnis erfolgt eine Aufteilung. [\[LFST\]](#) „50 Prozent reichen immer für denselben Abzug wie die volle Miete“ wäre daher falsch.

Diese Regeln entscheiden nicht abschließend, ob jede einzeln geltend gemachte Ausgabe überhaupt Werbungskosten ist. Auch andere Voraussetzungen des konkreten steuerlichen Falls bleiben zu prüfen.

Zähler und Vergleichsbetrag gleich aufbauen

Die Finanzverwaltung erläutert die ortsübliche Bruttomiete als Kaltmiete zuzüglich der nach Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten. [\[LFST\]](#) Eine reine Kaltmiete auf der einen Seite und eine Summe einschließlich Nebenkosten auf der anderen Seite wären kein passender Vergleich.

Im frei erfundenen Rechenfall beträgt die fachlich noch zu bestätigende ortsübliche Vergleichsgröße angenommen 1.000 Euro monatlich. Ein gleichartig aufgebautes vereinbartes und tatsächlich gezahltes Entgelt von 600 Euro entspräche 60 Prozent. Damit läge der Modellfall im beschriebenen Prognosebereich. Die Zahlen sind keine Marktwerte und kein Mietvorschlag.

Die Eigentümerin lässt die tatsächliche Vergleichsgrundlage ermitteln. Ein besonders teures Einzelinserat aus dem Internet ist nicht ohne Weiteres der bestätigte steuerliche Maßstab für ihre Wohnung. Zustand, Lage und Ausstattung müssen zum Vergleich passen.

Eine Prognose nicht durch einen guten Monat ersetzen

Das Merkblatt beschreibt die Totalüberschussprognose als Betrachtung der voraussichtlichen Vermietungsdauer und der Einnahmen gegenüber Werbungskosten. [\[LFST\]](#) Ein heutiger positiver Kontostand ist eine andere Rechnung. Kreditrückzahlungen, Liquidität und steuerliche Abzugsfähigkeit dürfen dabei nicht gedanklich ineinanderfallen.

Die Eigentümerin stellt deshalb für die Steuerberatung vollständige Unterlagen zum geplanten Mietverhältnis, zu Objektaufwendungen und zur Finanzierung bereit. Sie erfindet keinen pauschalen Zukunftsüberschuss und rechnet nicht mit automatisch steigenden Mieten, wenn solche Änderungen gar nicht passend vereinbart oder rechtlich geklärt sind.

Vereinbarung und späteren Verlauf zusammen betreuen

Mietgegenstand, Zahlungen und tatsächliche Durchführung sollten nachvollziehbar bleiben. Das ersetzt keine rechtliche Vertragsgestaltung. Gerade bei Angehörigen werden zusätzliche Anerkennungsfragen gezielt mit der Steuerberatung besprochen; die Prozentrechnung allein beantwortet sie nicht.

Ändern sich Zahlungen oder die relevante Vergleichsgrundlage, wird der frühere Rechenstand nicht dauerhaft als unveränderliche Bestätigung verwendet. Ein eigener Wiedervorlagetermin hilft, die getroffene Entscheidung mit den tatsächlichen Verhältnissen abzugleichen.

Am Ende weiß die Eigentümerin, welche Unterstützung sie geben möchte, welchen Geldbedarf sie selbst trägt und welche steuerliche Prüfung zu ihrem Fall gehört. Eine niedrige Miete wird dadurch nicht automatisch falsch oder richtig. Sie wird zu einer bewussten Entscheidung mit nachvollziehbarer Finanzierung und klar abgegrenzten Steuerannahmen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Gewünschte Miete

Trag den Mietbetrag ein, den du anbieten möchtest, und ob er kalt oder mit Nebenkosten gilt.

02 / Ortsübliche Vergleichsmiete

Trag die fachlich ermittelte Vergleichsmiete gleich aufgebaut ein, mit Quelle.

03 / Verhältnis zur Vergleichsmiete

Rechne deine Miete geteilt durch die Vergleichsmiete und trag das Ergebnis in Prozent ein.

04 / Laufende Objektkosten

Trag die Kosten der Wohnung pro Monat ein, die bei dir bleiben.

05 / Kreditrate

Trag deine monatliche Rate für die Finanzierung ein, falls vorhanden.

06 / Eigener Zuschuss pro Monat

Rechne Miete minus Kosten und Rate und trag den Betrag ein, den du selbst trägst.

07 / Unterlagen für Steuerberatung

Hake ab: Mietvertrag, Kostenbelege, Finanzierung, Vergleichsgrundlage, Angaben zur Mietpartei.

08 / Wiedervorlage

Trag ein, wann du Miete, Vergleichsgrundlage und Rechnung erneut prüfst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG] EStG § 21, insbesondere Absatz 2

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[LFST] Merkblatt zur verbilligten Vermietung zu Wohnzwecken und deren steuerliche Folgen

Bayerisches Landesamt für Steuern. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-03-DE-013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.