

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus



25.03.2019

Antrag
Vorschriften für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien
sind in Einklang zu bringen

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, sich über den Deutschen Städtetag bei der Bundesregierung dafür einzusetzen, dass sämtliche für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien geltenden Gesetze in Einklang gebracht werden.

Begründung:

Auf der **einen Seite steht das Einkommensteuergesetz (EStG).**

Gem. § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG sind die Kosten in Zusammenhang mit einer Wohnung nur dann voll abzugsfähig, wenn die Miete mindestens 66% der ortsüblichen Miete beträgt. Dies gilt völlig unabhängig davon, warum Wohnraum günstiger überlassen wird. Es kann sich z.B. um einen alten Mietvertrag handeln, bei dem ein sozial eingestellter Vermieter lange keine Mieterhöhung mehr verlangt hat. Dafür wird der Vermieter dann steuerlich bestraft, wenn die Miete unter 66% der ortsüblichen Miete fällt, da diese ja bekanntlich jährlich stark ansteigt.

Auf der **anderen Seite steht die sogenannte Kappungsgrenze.**

In einer Änderung des bestehenden Mietrechts verabschiedete die Bundesregierung am 01. Mai 2013 bereits ein erstes Gesetz, das eine Kappungsobergrenze von fünfzehn Prozent innerhalb dreier Jahre vorsieht.

Dies kann für einen Vermieter bedeuten, dass er gar nicht die Erhöhung der Miete durchführen kann, die ihm gleichzeitig das EStG auferlegt, um nicht steuerliche Nachteile in Kauf nehmen zu müssen.

Es ist dringend erforderlich, sämtliche Vorschriften, für die Gestaltung von Mietpreisen für Immobilien, in Einklang zu bringen. Es kann nicht sein, dass Vermieter für soziale Mieten bestraft werden und dass ihnen steuerliche Nachteile auferlegt werden für „zu niedrige“ Mieten, die sie nicht im steuerlich verlangten Maß erhöhen dürfen.

Eine Möglichkeit wäre z.B., die Erfordernis der Miethöhe von 66% ausschließlich bei der Vermietung an Angehörige i.S.v. § 15 AO (z.B. Kinder, Neffen etc.) zu fordern. Dann wäre eine günstige Vermietung an fremde Personen ohne steuerliche Nachteile möglich.

Gez.
Dr. Michael Mattar
Fraktionsvorsitzender

Gez.
Prof. Dr. Jörg Hoffmann
Stadtrat

Gez.
Wolfgang Zeilhofer
Stadtrat

Gez.
Gabriele Neff
Stellv. Fraktionsvorsitzende

Gez.
Thomas Ranft
Stadtrat