

## § 21 EStG Einkommensteuergesetz (EStG)

Bundesrecht

---

### 8. – Die einzelnen Einkunftsarten -> f) – Vermietung und Verpachtung (§ 2 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6)

**Titel:** Einkommensteuergesetz (EStG)

**Normgeber:** Bund

**Amtliche Abkürzung:** EStG

**Gliederungs-Nr.:** 611-1

**Normtyp:** Gesetz

### § 21 EStG – Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

(1) <sup>1</sup>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind

1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere von Grundstücken, Gebäuden, Gebäudeteilen, Schiffen, die in ein Schiffsregister eingetragen sind, und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z.B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht);
2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Sachinbegriffen, insbesondere von beweglichem Betriebsvermögen;
3. Einkünfte aus zeitlich begrenzter Überlassung von Rechten, insbesondere von schriftstellerischen, künstlerischen und gewerblichen Urheberrechten, von gewerblichen Erfahrungen und von Gerechtigkeiten und Gefällen;
4. Einkünfte aus der Veräußerung von Miet- und Pachtzinsforderungen, auch dann, wenn die Einkünfte im Veräußerungspreis von Grundstücken enthalten sind und die Miet- oder Pachtzinsen sich auf einen Zeitraum beziehen, in dem der Veräußerer noch Besitzer war.

<sup>2</sup> §§ 15a und 15b sind sinngemäß anzuwenden. <sup>(1)</sup>

(1) *Red. Anm.:*

§ 21 Absatz 1 Satz 2 EStG in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Beschränkung der Verlustverrechnung im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3683) - siehe Anwendungsvorschrift § 52 Absatz 29 EStG 2009

(2) <sup>1</sup>Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. <sup>2</sup>Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich.

(3) Einkünfte der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten Art sind Einkünften aus anderen Einkunftsarten zuzurechnen, soweit sie zu diesen gehören.