

Vermietung an Angehörige wie unter Fremden regeln!

Nr. 06 /17.02.2014

Wer Verluste, die bei der Sanierung einer zweiten Wohnung im eigenen Haus entstehen, steuerlich geltend machen will, muss bei Vermietung einer Wohnung an einen nahen Angehörigen grundsätzlich den Regeln einer Fremdvermietung folgen. Als nahe Angehörige gelten laut BFH-Rechtsprechung Kinder, Geschwister einschließlich ihrer Ehegatten, Eltern, Elternteil mit Lebensgefährte(in), Großeltern und Enkelkinder.

I. Prüfung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

Vor dieser Prüfung „Fremdvergleich“, muss zunächst sichergestellt sein, dass der Mieter wirtschaftlich auch in der Lage ist, die Miete aufzubringen, weil die Finanzverwaltung ansonsten von einem Scheingeschäft ausgeht. Die Verluste werden dann nicht anerkannt (BStBl 1997 II S. 655, 52). Nicht rechtsmissbräuchlich ist es, wenn der unterhaltsberechtigte Angehörige die Miete aus den Unterhaltszahlungen (der Geldrente) begleichen kann. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter als Unterhaltsverpflichteter die Geldrente mit der Miete verrechnet (BStBl 2000 II S. 224).

Die Wohnung kann auch im Zweifamilienhaus gelegen sein, das dem Unterhaltsverpflichteten gehört und er die andere Wohnung selbst nutzt (BStBl 1992 II S. 549). Allerdings wird die Vermietung lediglich von Teilen einer Wohnung an den im Haushalt des Unterhaltsverpflichteten lebenden Angehörigen nicht anerkannt (BStBl 2000 II 224). Ein mündlich abgeschlossener, auf Dauer geltender Mietvertrag ist rechtsgültig und nicht in den im Folgenden erläuterten Fremdvergleich einzubeziehen (BFH v. 31.7.2007 – IX R 8/07, BFH/NV 2008 S. 350).

II. Fremdvergleich

Der Mietvertrag unter Angehörigen sollte wie unter Fremden geregelt sein. Es führt jedoch nicht jeder Mangel des Mietvertrages gleich zu seiner steuerlichen Unwirksamkeit. Im Rahmen einer Gesamtprüfung müssen in jedem Fall die Hauptpflichten – die Überlassung einer konkret bestimmten Wohnung als Mietge-

genstand und die Höhe der Miete – eindeutig vereinbart und wie vereinbart durchgeführt werden (BStBl 2002 II S. 699).

Wenn selbst durch den späteren Praxisvollzug nicht feststellbar ist, ob eine Warm- oder Kaltmiete vereinbart wurde, ist der Mietvertrag steuerlich unwirksam (zuletzt BFH v. 31.7.2007 – IX R 8/07). Zahlt ein Mieter, der häufig beruflich abwesend ist, abweichend vom Vertrag die Miete teilweise in bar für mehrere Monate im Voraus und werden Quittungen ausgestellt, ist dies unschädlich (BStBl 1997 II S. 196).

Bleibt die Vereinbarung hinsichtlich der Nebenkosten unklar und besteht dieser Mangel auch bei einem zweiten Vertrag mit einem fremden Mieter im Haus, ist dieser Mangel allein steuerlich nicht schädlich (BStBl 2002 II S. 699).

Zahlt dagegen der Angehörige wegen Zahlungsschwierigkeiten zu einem Teil unbar und zu einem Teil bar, ohne dass Höhe und Zeitpunkt der Barzahlung genau festgehalten sind, ist der Vertrag steuerlich unwirksam (BStBl 1999 II S. 106).

Erich Nöll, Geschäftsführer des BDL empfiehlt: „Mietverträge unter Angehörigen sollten grundsätzlich schriftlich geschlossen werden, Kaltmiete und Nebenkosten sollten eindeutig festgelegt sein. Wenn eine Verrechnung der Miete mit einer Unterhaltsrente vorgenommen wird, sollte dies klar formuliert werden. Unbare Zahlungen, die in jedem Fall vorzuziehen sind, sollten, wie unter Fremden üblich, stets zu einem festen Termin vereinbart und überwiesen werden. Bei Barzahlung sollte die Höhe der erhaltenen Zahlung mit Datum in einer Art Mieterbuch eingetragen und durch Unterschriften beider Parteien quittiert werden. Auch die zeitnahe Barabhebung sollte nachweisbar sein.“