

Herzlich Willkommen
zur
15. Göttinger Informationsveranstaltung
zum Immobilienrecht
am 07. März 2009

Katja Wirth-Reinbrecht
Steuerberaterin
KAMEY Steuerberatungsgesellschaft mbH
www.kamey-steuerberatung.de

Mietverträge unter Angehörigen

Mietverträge unter Angehörigen können nur steuerliche Anerkennung finden, wenn sie dem sogenannten Fremdvergleich standhalten. D.h. der Vertrag mit dem Angehörigen ist so zu schließen, wie er auch mit einem fremden Dritten geschlossen worden wäre.

Der Vergleich zielt dabei insbesondere auf die Ausgestaltung des Vertragswerkes als auch auf seine Durchführung ab. Das Vereinbarte muss also auch eingehalten werden.

Nicht jede Abweichung vom Üblichen schließt notwendigerweise die steuerrechtliche Anerkennung aus. Geringfügige Abweichungen können toleriert werden. Es wird auf eine Gesamtbeurteilung des Vertragsverhältnisses abgestellt.

Die steuerliche Anerkennung des **Mietverhältnisses** ist **nicht allein dadurch ausgeschlossen**, dass

- die Miete mit einem Unterhaltsanspruch verrechnet wird
- eine verbilligte Vermietung vorliegt
- ein Ehegatte dem anderen seine an dessen Beschäftigungsort gelegene und im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzte Wohnung zu fremdüblichen Bedingungen vermietet
- ein Mietvertrag mit einem Angehörigen nach seinem Inhalt oder in seiner Durchführung Mängel aufweist, die auch bei einem mit einem Fremden abgeschlossenen Mietverhältnis aufgetreten sind

Aber: Je mehr Unüblichkeiten jedoch zusammentreffen, desto eher ist die steuerliche Anerkennung im Rahmen der Gesamtbetrachtung zu versagen.

Das **Mietverhältnis** ist steuerlich **nicht anzuerkennen**, wenn z.B.

- Räume des Hauses an das volljährige Kind vermietet werden, die keine abgeschlossene Wohnung bilden,
- die Mietzahlungen entgegen der vertraglichen Vereinbarung nicht regelmäßig, sondern in einem späteren Jahr in einem Betrag gezahlt werden,
- nicht ersichtlich ist, ob die vereinbarte Miete eine Warm- oder Kaltmiete ist,
- Angehörige wechselseitig vermieten.

Begriff „nahe Angehörige“

Wer unter den Begriff „nahe Angehörige“ fällt, ist gesetzlich nicht definiert. Es ist jedoch allgemein anerkannt, dass folgende Personen zu den „nahen Angehörigen“ zählen:

- Ehegatte
- Eltern und Kinder
- Großeltern und Enkelkinder
- Schwiegereltern und Schwiegerkinder
- Geschwister sowie Verschwägere

Verlobte und Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft fallen nicht unter den Begriff „nahe Angehörige“!

Mietvertrag

Der Mietvertrag muss bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen sein und gelebt werden. Der **schriftlich** abgeschlossene Vertrag sollte die Hauptpflichten der Mietvertragsparteien klar und eindeutig regeln.

Zum Beispiel:

- Überlassen einer konkret bestimmten Mietsache
- Höhe der zu entrichtenden Miete
- Nebenkosten
- Mietzahlungszeitraum
- Fälligkeitstag
- Zahlungsweg
- Mietkaution

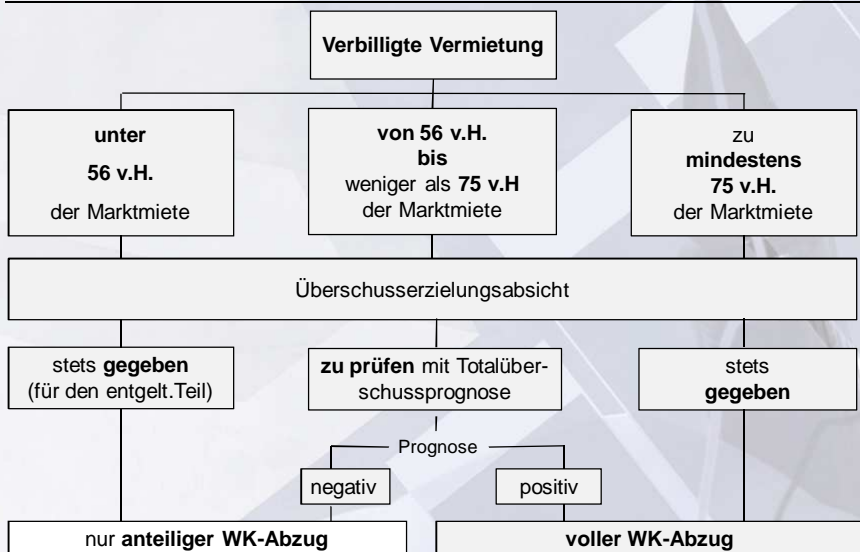
Einkunftserzielungsabsicht bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung setzen die **Absicht** voraus, auf Dauer gesehen, nachhaltig **Überschüsse zu erzielen**.

Grundsatz: langfristige Vermietung
→ Einkunftserzielungsabsicht

- Ausnahmen:
- nicht auf Dauer angelegt, z.B. Mietkaufmodell, Zeitmietvertrag
 - **verbilligte Überlassung**; Anwendung der „3-Stufen-Theorie“
 - Ferienwohnungen; Unterscheidung zwischen ausschließlicher Vermietung und zeitweise Vermietung/zeitweise Selbstnutzung
 - leerstehende Immobilie

Im Fall der Ausnahmen ist die Einkunftserzielungsabsicht anhand einer Prognose zu prüfen.



Regeln der Totalüberschussprognose

- **Schätzung** der künftig erzielbaren Einnahmen abzgl. anfallender Werbungskosten für den **Prognosezeitraum**
- **Prognosezeitraum**
voraussichtliche Dauer der Vermögensnutzung
= **30 Jahre**
- **Beginn des Zeitraums**
mit Anschaffung/Herstellung des Gebäudes

Schätzung

- nach **objektiven Maßstäben**
- orientiert sich am **Vergangenheitsdurchschnitt** der letzten 5 Jahre
- für **jede Einkunftsart** getrennt, also ohne private Veräußerungsgewinne nach § 23 EStG
- für **jedes** einzelne **Mietverhältnis** gesondert
- **Instandsetzungsaufwendungen** entstr. § 28 II Berechnungs-VO
- **AfA/Gebäude = Normal-AfA** (§ 7 IV EStG)
- **Sonderabschreibungen** und erhöhte Absetzungen bleiben außer Betracht
- **Sicherheitszuschlag**
zu Gesamteinnahmen + 10 v.H.
- **Sicherheitsabschlag**
von Werbungskosten ./ 10 v.H.

1. Beispiel

Ein Vater vermietet die Wohnung an seine Tochter für 300,00 EUR monatlich, ortsüblich sind 600,00 EUR (**50 % der Marktmiete**). Die Nutzungsüberlassung erfolgt zu 50 % entgeltlich und zu 50 % unentgeltlich. Die mit der Wohnung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen von insgesamt 2.000,00 EUR sind nur zu 50 % als Werbungskosten zu berücksichtigen:

	<u>EUR</u>
Mieteinnahmen (12 x 300,00 EUR)=	3.600,00
ab: Werbungskosten 2.000,00 EUR x 50 %	<u>1.000,00</u>
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	<u>2.600,00</u>

2. Beispiel

Ein Vater vermietet die Wohnung an seine Schwiegermutter für 360,00 EUR monatlich, ortsüblich sind 600,00 EUR (**60 % der Marktmiete**). Die **Totalüberschussprognose** hat einen **negativen Saldo** ergeben. Die mit der Wohnung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen von insgesamt 2.000,00 EUR sind nur zu 60 % als Werbungskosten zu berücksichtigen:

	<u>EUR</u>
Mieteinnahmen (12 x 360,00 EUR)=	4.320,00
ab: Werbungskosten 2.000,00 EUR x 60 %	<u>1.200,00</u>
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	<u>3.120,00</u>

3. Beispiel

Ein Vater vermietet die Wohnung an seine Schwiegermutter für 360,00 EUR monatlich, ortsüblich sind 600,00 EUR (**60 % der Marktmiete**). Die **Totalüberschussprognose** hat einen **positiven Saldo** ergeben. Die mit der Wohnung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen von insgesamt 2.000,00 EUR dürfen zu 100 % als Werbungskosten berücksichtigt werden:

	<u>EUR</u>
Mieteinnahmen (12 x 360,00 EUR)=	4.320,00
ab: Werbungskosten 2.000,00 EUR	<u>2.000,00</u>
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	<u>2.320,00</u>

Rechtsverhältnisse zwischen Angehörigen

Diese Grundsätze gelten analog bei:

- Arbeitsverhältnissen
- Darlehensverhältnissen
- Gesellschaftsverhältnissen

Vielen Dank
für
Ihre Aufmerksamkeit
