

## Vereinfachte Steuerregeln für Mietverträge mit Angehörigen

Wenn man sich gegenseitig innerhalb der Familie etwas Gutes tun kann, dann wird man das in aller Regel auch machen. Das gilt für immaterielle Güter ebenso wie für materielle. Dabei kann der Fiskus eine positive Rolle spielen. Erkennt er doch Verträge unter Verwandten grundsätzlich dann an, wenn sie auch unter Fremden abgeschlossen sein könnten. Das gilt zum Beispiel für Darlehen innerhalb der Familien, für Arbeitsverträge und schließlich auch für Mietverträge. So bietet die Vermietung von Wohneigentum an Kinder oder Eltern durchaus Sparpotenzial, von dem beide Seiten profitieren: die eine von günstigeren Mieten und die andere von einer geringeren Steuerbelastung.

### Vertragsgestaltung

Verträge, die mit einem Angehörigen geschlossen werden, müssen bürgerlich-rechtlich wirksam vereinbart werden und einem so genannten Drittvergleich standhalten. D.h. das Finanzamt prüft, ob ein entsprechender Vertrag auch unter fremden Dritten zu den gleichen Bedingungen abgeschlossen werden würde und ob die Vereinbarungen auch tatsächlich umgesetzt werden. Bei einem Mietvertrag mit einem Angehörigen sind daher eine Reihe von Voraussetzungen zu beachten.

### Schriftform erforderlich

Aus Gründen der Beweissicherung sollten die Verträge zwischen Angehörigen immer schriftlich festgehalten werden. Die tatsächliche Durchführung muss dann auch den Vereinbarungen des Vertrags entsprechen. Ist beispielsweise eine Mietzahlung bis spätestens zum jeweils 5. Arbeitstag des Monats vereinbart, muss auch zu diesen Terminen gezahlt werden. Der Zahlungszeitpunkt sollte ebenso wenig wie die vereinbarte Miethöhe beliebig, je nach Liquiditätssituation, variiert werden.

### Details beachten

Neben der oben schon erwähnten Vergleichbarkeit mit Fremdverträgen, müssen weitere Punkte erfüllt sein, um in den Genuss der steuermindernden Anerkennung von Kosten zu kommen. Dazu muss u.a. das Mietobjekt eindeutig benannt werden, die Dauer des Mietverhältnisses ersichtlich sein und eine bei Fremdvermietung übliche Aufteilung der Miete in Grundmiete und Betriebskosten erfolgen. Auch die Kündigungsfristen müssen verbindlich vereinbart sein.

Ein Standardmietvertrag reicht dafür völlig aus und erfüllt in der Regel alle steuerlichen Anforderungen. Darüber hinaus ist es auch von großer Wichtigkeit, dass der Mietvertrag konsequent umgesetzt wird. Das bedeutet, der Mieter muss die Räumlichkeiten bewohnen und die im Vertrag festgelegte Miete samt Nebenkosten aus seinen eigenen Mitteln bestreiten. Allerdings können die unterhaltspflichtigen Eltern diese Mittel vorher an ihr Kind überweisen.

Das ganze funktioniert auch umgekehrt: So können Kinder ihren Eltern, die beispielsweise nicht mehr erwerbstätig sind, eine Eigentumswohnung überlassen, um so die Kosten als Werbungskosten beim steuerpflichtigen Einkommen in Abzug zu bringen. Abzugsfähig sind z. B. die Grundsteuer, Finanzierungskosten oder auch Aufwendungen für Reparaturmaßnahmen an der Wohnung.

**Neu ab 2012 – Sparchancen prüfen**

Bis einschließlich 2011 war die Vermietung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wenn die Wohnungsmiete weniger als 56 Prozent der ortsüblichen Marktmiete betrug. Werbungskosten konnten nur abgezogen werden, soweit der entgeltliche Teil reichte. Im Klartext: Wurde eine Miete von beispielsweise 40 Prozent der ortsüblichen Miete innerhalb der Familie verlangt, durften auch nur 40 Prozent der Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden. Die übrigen 60 Prozent wurden steuerlich nicht berücksichtigt. Laut BFH-Rechtsprechung war bei einer Miete zwischen 56 und 75 Prozent der ortsüblichen Miete zudem eine Totalüberschussprognose über die Dauer von 30 Jahren vorzunehmen. Das hieß, dass die Mieteinnahmen langfristig höher sein mussten als die Werbungskosten, und nur wenn diese Prognose positiv ausfiel, waren die gesamten Werbungskosten abzugsfähig; anderenfalls war auch dann nur eine anteilige Abzugsfähigkeit gegeben.

Mit dem Steuervereinfachungsgesetz 2011 wurden diese beiden Grenzen schließlich zusammengeführt. Nach der ab 2012 geltenden neuen Regelung, dürfen die vollen Werbungskosten abgezogen werden, wenn die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt. Eine Totalüberschussprognose wird damit unnötig. Diese Neuregelung ist eine echte Erleichterung für alle, die eine Wohnung verbilligt an Verwandte vermieten. Durch sie wird die Rechtslage um einiges überschaubarer. Der Vermieter sollte hier auf jeden Fall überprüfen, ob es einen Handlungsbedarf gibt. Wenn die bisherige Miete nur knapp über der bisherigen Grenze von 56 Prozent liegt, muss sie gegebenenfalls angehoben werden, um den vollen Werbungskostenabzug zu erhalten. Andererseits kann aber auch eine Herabsetzung der Miete möglich werden, wenn man sich bisher an der 75 Prozent-Grenze orientiert hat.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im Fall einer Vermietung unter Angehörigen und nahen Verwandten ein Steuerberater die steuerlichen Optionen und Konsequenzen im Vorfeld prüfen sollte, um eine optimale Lösung festzulegen. Zu finden sind solche Experten im Steuerberater-Suchdienst auf der Internetseite der Steuerberaterkammer Brandenburg unter [www.stbk-brandenburg.de](http://www.stbk-brandenburg.de) .