

Verträge unter nahen Angehörigen

Steuerzahlern steht es frei, Verträge untereinander so zu gestalten, dass die Steuerbelastung möglichst gering ist. „Verträge unter nahen Angehörigen bieten dabei ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten und haben ein hohes Potenzial zur Steueroptimierung“, so die Steuerberaterkammer Brandenburg.

Vermieten Eltern ihrem Kind etwa verbilligt eine Eigentumswohnung, hat das zugleich mehrere Vorteile: Das Kind muss keine fremde Wohnung anmieten, zahlt einen geringeren Mietzins und das Geld bleibt in der Familie. Darüber hinaus zahlen die Eltern weniger Steuern auf die Mieteinkünfte.

Es verwundert nicht, dass solche Verträge unter nahen Angehörigen vom Finanzamt kritisch betrachtet und strengen Kriterien unterworfen werden. Oft mit der Folge, dass die Verträge aufgrund vermeidbarer Fehler steuerlich nicht anerkannt werden.

Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung

Verträge unter nahen Angehörigen erkennt das Finanzamt in der Regel dann steuerlich an, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:

- a) sie müssen zivilrechtlich wirksam vereinbart werden,
- b) sie müssen inhaltlich so ausgestaltet sein, als wären sie mit einem fremden Dritten abgeschlossen worden,
- c) sie müssen auch tatsächlich vollzogen werden.

a. Zivilrechtliche Wirksamkeit

Verträge unter nahen Angehörigen können Steuerpflichtige grundsätzlich frei schließen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn es sich um ein Rechtsgeschäft handelt, das besondere Formvorschriften erfordert. Ein Vertrag über ein Grundstück oder ein Schenkungsversprechen etwa müssen notariell beurkundet werden.

Die Verträge sollten dennoch zu Beweis Zwecken schriftlich vereinbart werden, auch um gegenüber der Finanzverwaltung im Falle einer Überprüfung etwas vorweisen zu können.

Vorsicht ist bei Verträgen mit Minderjährigen geboten: Sofern sich das Rechtsgeschäft nachteilig auf das Kind auswirken kann, müssen die Eltern beim Familiengericht eine Ergänzungspflegschaft beantragen. Der vom Gericht bestellte Ergänzungspfleger prüft dann, ob das Rechtsgeschäft genehmigt werden kann.

b. Fremdvergleich

Der Vertrag muss einem Fremdvergleich standhalten. Das Finanzamt prüft, ob ein entsprechender Vertrag auch unter fremden Dritten zu den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wäre. Das heißt nicht, dass geringe Abweichungen einzelner Regelungen vom unter fremden Dritten Üblichen zwangsläufig zur Versagung der steuerlichen Anerkennung führen. Nach der sich bereits umfangreich gebildeten Rechtsprechung kommt es vielmehr auf eine Gesamtbeurteilung des Vertragsverhältnisses an, bei der die einzelnen Kriterien des Vertrags lediglich eine Indizfunktion haben. Generell lässt sich jedoch sagen, dass die Gefahr einer Nichtanerkennung mit jeder Regelung zunimmt, die vom Üblichen abweicht.

Bei Mietverträgen kann man sich an den geläufigen Standardmietverträgen orientieren. Dabei kann die verbilligte Vermietung einer Wohnung zu Wohnzwecken unter bestimmten Voraussetzungen möglich sein. So gibt es für den Steuerpflichtigen die Möglichkeit beispielsweise die vollen Werbungskosten abzuziehen, wenn die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete beträgt.

c. Tatsächliche Durchführung

Die vertraglich vereinbarten Rechte und Pflichten müssen auch tatsächlich so vollzogen werden, wie dies im Vertrag festgelegt ist.

Bewohnt im obigen Beispiel das Kind die gemieteten Räumlichkeiten nicht oder erfolgen die Mietzahlungen samt Nebenkosten nicht wie vereinbart aus eigenen Mitteln, hat das die steuerliche Nichtanerkennung zur Folge. Eine Ausnahme gilt für volljährige, unterhaltsberechtignte Kinder, die den Mietzins aus dem Barunterhalt bestreiten, den sie von den Eltern berechtigterweise beziehen.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass bei Verträgen unter nahen Angehörigen Vorsicht geboten ist. Ein Steuerberater sollte die steuerlichen Optionen und Konsequenzen im Vorfeld prüfen und dann eine optimale Lösung festlegen. Bestehende Verträge sollten zudem regelmäßig daraufhin überprüft werden, ob durch aktuelle Rechtsprechung oder neue Anweisungen der Finanzverwaltung eine Anpassung erforderlich ist.

Orientierungshilfe bei der Suche nach einem qualifizierten Berater gibt der Steuerberater-Suchdienst auf der Website der Steuerberaterkammer Brandenburg unter www.stbk-brandenburg.de.