Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eyk Nowak

Mietvertrag mit nahen Angehörigen

Wie bei nahezu allen Fällen wirtschaftlicher Verflechtungen zwischen nahen Angehörigen mit steuerlichen Auswirkungen sind auch bei Mietverträgen Besonderheiten zu beachten. Grundsätzlich bieten solche Mietverhältnisse die Möglichkeit, zum Beispiel eigene Wohnungen günstiger als unter fremden Dritten zu vermieten, ohne dass die Ausgaben, die mit dem Mietobjekt verbunden sind, steuerlich verloren oder reduziert werden. Voraussetzung dafür ist jedoch die Beachtung einiger Formalien und die Einhaltung diverser steuerlicher Regelungen.

Steuerzahlern steht es zwar grundsätzlich frei, ihre Rechtsverhältnisse so zu gestalten, dass die Steuerbelastung möglichst gering ist. Allerdings prüft das Finanzamt, ob die Vertragsgestaltung einen Missbrauch der rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten darstellt. Das betrifft zum Beispiel die „Überkreuz-Vermietung" von Immobilien, bei der zwischen nahen Angehörigen jeweils die eigene Immobilie dem anderen vermietet wird, um damit den Werbungskostenabzug zum Beispiel für Zinsen und Abschreibung zu erreichen. Dies ist steuerlich dann interessant, wenn die Werbungskosten die Mieteinnahmen überschreiten, denn dann ergibt sich daraus ein steuerlicher Vorteil für jede Seite.

Diese Gestaltung wird jedoch regelmäßig durch die zuständigen Finanzgerichte abgelehnt, insbesondere dann, wenn keine wirtschaftlichen Gründe für diese Gestaltung nachgewiesen werden können.

Da bei Mietverträgen zwischen nahen Angehörigen der steuerliche Abzug der Werbungskosten in voller Höhe erhalten bleibt, wenn mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete tatsächlich bezahlt werden, ergibt sich dadurch ein häufig nicht unerhebliches Steuersparpotenzial für den Vermieter. Der Mieter, zum Beispiel das eigene wirtschaftlich unabhängige Kind, kann mit der gezahlten Miete steuerlich regelmäßig meistens ohnehin nichts anfangen. Der Vermieter, zum Beispiel die Eltern, muss aber wesentlich weniger Einnahmen versteuern, als bei Vermietung an einen Dritten zum marktüblichen Preis.

Wichtig hierbei ist jedoch, dass nicht weniger als die vorgenannten 66 Prozent der marktüblichen Miete vereinbart wird. In diesem Fall wird die Vermietung aus Sicht des Finanzamts in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt. Nur die auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten sind dann noch steuerlich abziehbar.

Als ortsübliche Marktmiete ist jede Miete innerhalb einer Bandbreite des örtlichen Mietspiegels zu sehen. Damit gilt auch der niedrigste Wert aus dieser nachweisbaren Bandbreite. Um im Verlauf der Jahre nicht unter die 66-Prozent-Grenze zu kommen, sollte die Miete regelmäßig angepasst werden. Außerdem empfiehlt es sich, diese Grenze nicht auszureizen, sondern hier lieber etwas Luft zum unteren Wert des Mietspiegels zu lassen.

Für möblierte Wohnungen galt bisher gemäß einem Urteil des Finanzgerichts Niedersachsen, dass auf Grundlage der Anschaffungskosten der Möbel und eine Nutzungsdauer von zehn Jahren der sich so ergebende Wert auf die Kaltmiete aufzuschlagen war. Außerdem musste ein kalkulatorischer Gewinnzuschlag von 4 Prozent auf den vorgenannten Wert hinzugerechnet werden.

Dieser bisherig geltenden Berechnungsmethodik ist nun der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 6.2.2018 (Az. IX R 14/17) entgegengetreten. Gemäß dem BFH ist die Berechnungsmethodik des Finanzgerichts Niedersachsen unzulässig. Nunmehr muss der Möblierungszuschlag nach einem ortsüblichen Mietspiegel für möblierte oder teilmöblierte Wohnungen oder nach am Markt realisierbaren Zuschlägen bestimmen. Soweit ein Mietspiegel für überlassene Gegenstände einen prozentualen Zuschlag oder eine Erhöhung des Ausstattungsfaktors über ein Punktesystem vorsieht, ist dies als marktüblich anzusehen und ein darüber hinausgehender Möblierungszuschlag ist nicht anzusetzen.

Ansonsten ist die ortsübliche Miete in geeigneter Weise zu erhöhen. Bei fehlender Sachkunde soll ein Sachverständigengutachten eingeholt werden. Wenn ein marktüblicher Möblierungszuschlag nicht zu ermitteln ist, kommt dieser nicht in Betracht und die ortsübliche Miete ist nicht zu erhöhen.

Zwar ist es sicherlich positiv, dass nun nicht mehr ein pauschaler Möblierungszuschlag berechnet aus der Abschreibung der Möbel zuzüglich eines kalkulatorischen Gewinnaufschlags von 4 Prozent zugrunde zu legen ist. Im Streitfall beim Finanzgericht Niedersachsen kam dadurch immerhin ein Aufschlag von circa 23 Prozent zur ortsüblichen Miete hinzu.

Allerdings sagt der BFH in seinem Urteil eben auch nur, wie es zukünftig nicht gemacht werden darf. Er legt aber anstelle dessen gerade nicht fest, wie ein Möblierungszuschlag zu ermitteln ist. Damit verpasst der BFH die Möglichkeit, eine einheitliche und einfache Berechnungsmethode festzulegen. Bereits bei unmöblierten Wohnungen gibt es häufig Auseinandersetzungen mit dem Finanzamt über die tatsächliche Höhe der ortsüblichen Miete. Im Fall einer zusätzlichen Möblierung kommt nun weiteres Konfliktpotenzial hinzu. Auch darf bezweifelt werden, dass das Finanzamt die Behauptung des Steuerpflichtigen akzeptiert, dass ein marktüblicher Möblierungszuschlag nicht ermittelt werden kann und deshalb überhaupt kein Zuschlag erhoben werden muss. Auch deshalb dürften in der Zukunft die Diskussionen mit dem Finanzamt nicht weniger werden.

INFORMATION

Nowak GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eyk Nowak
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Amalienbadstraße 41
76227 Karlsruhe
Tel.: 0721 915691-56
info@nowak-steuerberatung.de
www.nowak-steuerberatung.de

Infos zum Autor

Find us on facebook

Ultradent Products Deutschland

Opalescence go

Opalescence®

FÜR EIN STRAHLENDES **LÄCHELN**

- Leistungsstarke Zahnaufhellung für Zuhause mit 6 % H_2O_2
- Praktisch und gebrauchsfertig
- Das UltraFit Tray sitzt höchst komfortabel, passt sich dem individuellen Lächeln des Patienten an und ermöglicht damit eine entspannte Zahnaufhellung

www.Opalescence.com/de

40 YEARS 1978-2018

ULTRADENT PRODUCTS, INC.

ULTRADENT.COM/DE

© 2018 Ultradent Products, Inc. All Rights Reserved.