

STEUERGESTALTUNG

Steuerliche Anerkennung von Verträgen mit nahen Angehörigen: Anforderungen an Mietverträge

von Dipl.-Betriebswirtin (FH) Petra Schiller, Steuerberaterin,
Dr. Schmidt und Partner, Koblenz/Dresden/München/Oberhausen

Grundsätzlich kann der Steuerpflichtige seine Verträge so gestalten, dass die Steuerbelastung möglichst gering ist. Durch die steuerliche Gestaltung zwischen nahen Angehörigen können die Einkünfte auf steuerlich weniger belastete Angehörige verlagert werden. Daher besteht im Steuerrecht eine besondere Anforderung an diese Verträge. AH stellt die Anforderungen für Mietverträge vor.

Anforderungen im Überblick

Damit Mietverträge zwischen nahen Angehörigen steuerlich anerkannt werden, müssen sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

1. Ernsthaft gewollt und tatsächlich durchgeführt

Es ist wichtig, dass die vertraglich vereinbarten Rechte und Pflichten auch tatsächlich so durchgeführt werden, wie dies im Vertrag festgelegt wurde. Ein nach Form und Inhalt einwandfrei abgeschlossener Vertrag darf nicht nur „auf dem Papier“ existieren – er muss „gelebt“ werden. Die steuerliche Anerkennung setzt in jedem Fall voraus, dass die Hauptleistungspflichten der Vertragsparteien zweifelsfrei feststehen. Daraus folgt, dass der Vermieter genau bezeichnete Mieträume zur Nutzung überlassen muss. Zudem ist eine regelmäßige und pünktliche Mietzahlung erforderlich. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die zeitnahe Abrechnung über die Nebenkosten, die durch Überweisungen ausgeglichen werden.

PRAXISTIPP | Für die Mietzahlungen empfiehlt sich ein Dauerauftrag. Geleistete Barzahlungen werden vom Finanzamt nicht akzeptiert.

Wichtig | Verträge sollten nie „zum Schein“ abgeschlossen werden. Bei Aufdeckung der Scheinverträge vonseiten des Finanzamts droht ein Ermittlungsverfahren wegen Steuerhinterziehung.

2. Fremdvergleich

Beim Fremdvergleich ist das Verhältnis der vereinbarten Miete zur ortsüblichen Miete von Bedeutung. Wenn die tatsächliche Miete unter 66 Prozent der ortsüblichen Miete liegt, darf nur der Teil der Aufwendungen als Werbungskosten abgezogen werden, der der reduzierten Miete entspricht (§ 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz [EStG]).

MERKE | Beträgt die Miete z. B. nur 50 Prozent der ortsüblichen Miete, dürfen auch nur 50 Prozent der Aufwendungen als Werbungskosten abgezogen werden. Beträgt die tatsächliche Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, bleibt der Werbungskostenabzug in vollem Umfang von 100 Prozent erhalten.



Verträge müssen gelebt werden

Verträge nie zum Schein abschließen

Verhältnis der vereinbarten Miete zur ortsüblichen Miete

Werbungskosten-
abzug: 50 Prozent
der anfallenden
Aufwendungen

Probleme mit der
Finanzverwaltung
vermeiden

Auf Fremdüblichkeit
der Vereinbarungen
achten

ARCHIV
Ausgabe 7 | 2014
Seiten 17-18



Wichtig | § 21 Abs. 2 EStG bezieht sich nur auf die Überlassung von Wohnungen. Die Vorschrift ist also nicht anzuwenden, wenn Räume zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken, z. B. zu gewerblichen Zwecken, vermietet werden. Bei einer verbilligten Vermietung zu Nicht-Wohnzwecken ist somit in jedem Fall ein Werbungskostenabzug nur im Verhältnis der vereinbarten Miete zur ortsüblichen Miete zulässig.

■ Beispiel

Ein Apotheker mietet die Apothekenräume von seinem Vater für betriebliche Zwecke an und zahlt dafür nur die Hälfte der ortsüblichen Miete. Dies würde ein fremder Vermieter nicht akzeptieren. Die Folge für den Vater ist: Er kann im Rahmen seiner Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nur 50 Prozent der anfallenden Aufwendungen als Werbungskosten abziehen.

Wer ist naher Angehöriger?

„Naher Angehöriger“ ist ein Begriff aus der Abgabenordnung. Hierunter fallen:

- Verlobte, Ehepartner, geschiedene Eheleute
- Eltern und Großeltern
- Kinder und Enkel
- Geschwister
- Schwager/Schwägerin und Nichten/Neffen
- Pflegeeltern und Pflegekinder

Fazit: Darauf sollten Sie achten

Verträge zwischen nahen Angehörigen unterliegen relativ strengen Kriterien. Die steuerliche Anerkennung ist jedoch stark sachverhaltsabhängig und häufig das Ergebnis einer Summe von Indizien. Wer Probleme mit der Finanzverwaltung bereits im Vorfeld vermeiden will, sollte darauf achten, dass

- die vertragliche Vereinbarung zivilrechtlich wirksam ist,
- der Vertrag schon aus Beweissicherungsgründen schriftlich abgeschlossen wird,
- klare und eindeutige Vereinbarungen getroffen werden, die keinen Zweifel daran aufkommen lassen, wer welche Leistung und wer welche Gegenleistung zu erbringen hat,
- die getroffenen Vereinbarungen auch nachweisbar in der vereinbarten Form vollzogen werden.

Im Übrigen gilt: Je fremdüblicher die getroffenen Vereinbarungen sind, desto größer ist die Chance, dass die Finanzverwaltung die Vertragsgestaltung anerkennt. Dabei ist es sinnvoll, bestehende Verträge regelmäßig zu überprüfen, ob sie aufgrund von Änderungen durch die aktuelle Rechtsprechung oder neuer Anweisungen der Finanzverwaltungen angepasst werden müssen.

↘ WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- „Arbeitsverträge mit nahen Angehörigen: So können Sie Steuern sparen“, in AH 07/2014, Seite 17