

B & K Steuer-Tipp

12/2016

An Angehörige vermieten und Steuern sparen - BFH lässt Berechnung incl. Nebenkosten zu -

I. Ausgangslage

Die pflegebedürftigen Eltern wohnen verbilligt in der Einliegerwohnung oder das Kind zahlt nur einen kleinen Betrag für die Studentenbude der Eltern – innerhalb der Familie wird gerne günstig vermietet. Wer ein Haus oder eine Wohnung an Angehörige vermietet, verlangt selten die volle Miete. Die Immobilien werden dann meist zu einem Mietpreis unterhalb der ortsüblichen Marktmiete überlassen. Häufig sind dann die Werbungskosten höher als die Mieteinnahmen mit der Folge, dass Verluste entstehen, die die Gesamtsteuerbelastung vermindern.

II. Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung

Wenn innerhalb der Familie vermietet wird, sollte die Vermietung unbedingt wie unter fremden Dritten ablaufen (sog. Fremdvergleich). Dies bedeutet insbesondere, dass der Mietvertrag wie bei einer Fremdvermietung ausgestaltet und wie vereinbart durchgeführt werden muss. Die

Mietzahlungen sollen per Dauerauftrag oder pünktlicher Überweisung erfolgen. Ebenso wie bei fremden Personen muss der Vermieter eine ordentliche Nebenkostenabrechnung erbringen.

Um den vollen Werbungskostenabzug zu bekommen, muss die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete betragen. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66 Prozent, so können die Aufwendungen für die Vermietung nur anteilig als Werbungskosten berücksichtigt werden.

Bisher war strittig, ob bei dem Vergleich zur Marktmiete die Nettokaltmiete oder die Bruttomiete maßgeblich ist.

Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 10.05.2016 (IX R 44/16) klargestellt, dass unter der „ortsüblichen Marktmiete“ die ortsübliche Bruttomiete, d. h. die Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Kosten für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung zu verstehen ist. Das ist vorteilhaft für die Steuerpflichtigen. Bei einer Kaltmiete von €300,- und einem Mietspiegel von €480,- wäre die 66 %-

Grenze mit 62,5 % unterschritten; unter Einbezug von €90,- Nebenkosten wäre sie mit 68,4 % eingehalten.

Wie hoch die ortsübliche Miete ist, erfahren Vermieter beim örtlichen Haus- und Grundeigentümerverschein, bei der zuständigen Stadtverwaltung oder ortsansässigen Immobilienmaklern. Dabei muss die Miete bei der Vermietung an Angehörige kein Mittelwert sein. Das Finanzamt erkennt auch den niedrigsten Mietpreis an, sofern dieser noch innerhalb der Grenzwerte liegt.

Da im Regelfall die Kaltmieten verglichen werden, insbesondere bei einem qualifizierten Mietspiegel, sind die für die Wohnung maßgeblichen Nebenkosten jeweils hinzuzurechnen.

Die Vermietung an einen Angehörigen sollte grundsätzlich unbefristet erfolgen. Wird eine Wohnung zeitlich befristet vermietet, um anschließend eigengenutzt zu werden, muss auch bei einer Miete von mindestens 66% der Marktmiete ein Totalüberschuss für den befristeten Vermietungszeitraum erzielt werden. Ergibt die Rechnung einen Verlust, erkennt das

Finanzamt den Mietvertrag mit dem Angehörigen wegen Liebhaberei nicht an.

III. Unser Tipp

Es ist in Zeiten steigender Mieten riskant, bei der verbilligten Vermietung immer am Grenzwert von 66% zu arbeiten. Die Feststellung, ob dieser tatsächlich unterschritten wurde, erfolgt meistens rückblickend. Wird die Mietpreisentwicklung nicht zeitnah beobachtet, besteht somit ein Risiko. Eine verbilligte Vermietung sollte eher in der Bandbreite zwischen 70% - 75% der ortsüblichen Miete liegen. Die vom BFH festgestellte Maßgeblichkeit der Bruttomiete verschafft einen gewissen Spielraum. Es ist zu empfehlen, die vereinbarte Miete in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Bei der zivilrechtlich und steuerlich optimalen Gestaltung sind wir Ihnen gerne behilflich.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.