



## B & K Steuer-Tipp

02/2016

### Überlassung einer Mietwohnung an ein unterhaltsberechtigtes Kind

#### I. Ausgangslage

Sie haben unterhaltsberechtigte Kinder, die sich in der Berufsausbildung (Studium) befinden und eine ihrer Eigentumswohnungen bewohnen? Um einen vollen Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nutzen zu können, sollten Sie nachfolgendes Urteil des Finanzgerichtes Düsseldorf beachten.

#### II. Urteil des Finanzgerichtes Düsseldorf

Das Finanzgericht Düsseldorf stellt in einem kürzlich ergangenen Urteil klar, dass ein steuerlich anzuerkennendes Mietverhältnis nicht vorliegt, wenn die Wohnung nicht entgeltlich, sondern in Form von Naturalunterhalt an das unterhaltsberechtigtes Kind überlassen wird.

Die Klägerin vermietete eine Wohnung an ihre Tochter, die bei Abschluss des Mietvertrages noch das Gymnasium besuchte und im Anschluss daran ein Studium aufnahm. Der Mietvertrag sah eine Kaltmiete

von € 350 und Nebenkostenvorauszahlungen von € 125 vor. Tatsächlich zahlte die Tochter jedoch keine Miete. Das Finanzamt verneinte die Einkunftserzielungsabsicht der Klägerin und ließ die geltend gemachten Werbungskosten nur anteilig zum Abzug zu.

Auch die Aussage der Klägerin, dass die Tochter die Miete von insgesamt € 4.200 und die angerechneten Nebenkosten von € 115 aus dem Barunterhalt bestritten habe, führte zu keinem anderen Ergebnis. Das Finanzgericht Düsseldorf stellt mit Urteil vom 20.05.2015 vielmehr klar, dass ein steuerlich anzuerkennendes Mietverhältnis nicht vorliegt.

#### III. Anerkennung von Mietverträgen zwischen nahen Angehörigen

Das Finanzgericht Düsseldorf hat mit diesem Urteil ein steuerlich anzuerkennendes Mietverhältnis abgelehnt, da der geschlossene Mietvertrag einem Fremdvergleich nicht standhält. Damit Mietverträgen zwischen nahen Angehörigen einem Fremd-

vergleich standhalten und somit steuerlich anerkannt werden, sollten Sie insbesondere folgende Punkte beachten:

- Schließen Sie immer einen schriftlichen Mietvertrag ab.
- Beide Seiten müssen sich auch genau an den geschlossenen Mietvertrag halten. Besonders sollten die Mietzahlungen pünktlich und vollständig überwiesen werden. Vermeiden Sie Barzahlungen.
- Um den vollen Werbungskostenabzug zu erhalten, darf die vereinbarte Miete nicht weniger als 66 % der ortsüblichen Miete betragen. Damit sie keine anteilige Kürzung des Werbungskostenabzugs hinnehmen müssen, sollten Sie immer die ortsübliche Vergleichsmiete im Auge behalten und dies nicht nur bei Mietvertragsabschluss, sondern während des gesamten Mietverhältnisses. Wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete liegt, können Sie entweder dem Mietspiegel Ihrer Stadt entnehmen oder bei Ihrer Stadtverwaltung oder einem örtlichen

Haus- und Grundeigentümergebiet erfragen.

#### IV. Unser Tipp

Um einen vollen Werbungskostenabzug bei der Vermietung an unterhaltsberechtigten Personen zu erhalten, schließen Sie unbedingt einen schriftlichen Mietvertrag ab, der einem Fremdvergleich standhält und stellen Sie sicher, dass die Miete monatlich überwiesen wird. Vermeiden Sie in jedem Fall eine Verrechnung des monatlichen Unterhalts mit der zu zahlenden Miete, sondern zahlen Sie Ihrem Kind mindestens einen Unterhalt in Höhe der Miete, so dass Ihr Kind wiederum in der Lage ist, an Sie die Miete zu begleichen.

Gerne sind wir Ihnen bei Gestaltungs- und Rechtsfragen zu der vorgenannten Problematik 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.