

Nr. 3 / 2016 vom 19.02.2016

Verbilligte Vermietung an Angehörige Volle Anerkennung der Werbungskosten nicht gefährden!

Im Zweifamilienhaus des Steuerpflichtigen ist die zweite Wohnung frei geworden, weil Oma verstorben ist. Die erwachsene Tochter hat gerade ihr Studium begonnen und will in die frei gewordene Wohnung einziehen. Nachdem neue Türen, neuer Fußboden und ein neues Bad für insgesamt 15.000 EUR eingebaut sind, vermietet der Steuerpflichtige die Wohnung steuersparend an seine Tochter.

Eine solche Vermietung an Angehörige ist in einem Zweifamilienhaus im Gegensatz zu einem selbstgenutzten Einfamilienhaus steuerlich möglich (BStBl 2000 II S. 224). Zu beachten ist, dass der Mietvertrag im Wesentlichen den Regeln einer Fremdvermietung entspricht. Dies gilt auch für den Fall, dass die Tochter die Miete aus dem Unterhalt bezahlt (BStBl 2000 II S. 223 und 224). Der Vater sollte zunächst seine Unterhaltsleistung exakt festlegen, schriftlich vereinbaren und monatlich überweisen. Überweist die Tochter umgekehrt, wie im schriftlichen Mietvertrag vereinbart, monatlich die Kaltmiete und die Umlage für die Betriebskosten, vermeidet man Streit mit dem Finanzamt (vgl. Revision: BFH IX R 28/15).

Sollen die im Beispiel genannten Ausgaben von 15.000 EUR und die laufenden Aufwendungen wie Abschreibungen, Hypothekenzinsen und Betriebskosten ungekürzt steuerlich anerkannt werden, muss die vereinbarte Miete mindestens der 66 % der ortsüblichen Marktmiete betragen (§ 21 Abs. 2 EStG). Die Kaltmiete kann dem örtlichen Mietspiegel der Kommune bzw. des Landkreises entnommen werden. Enthält er Rahmenwerte für vergleichbare Gebäude, z. B. von acht bis zehn Euro je qm, darf der unterste Wert gewählt werden (OFD Frankfurt/Main v. 22.1.2015, S 2253 A - St 227).

Umstritten ist, ob der Vergleich auf Basis der Kaltmiete oder auf Basis der Kaltmiete zuzüglich der Umlage für die Betriebskosten vorzunehmen ist (Revision: BFH IX R 44/15). Die Auswirkungen werden an dem Beispiel (Tochter zahlt 280 EUR Kaltmiete plus 150 EUR Umlage) deutlich: Wenn der BFH als Vergleichsmaßstab die ortsübliche Kaltmiete festlegt (hier: 500 EUR), kann der Vater nur 56% der obigen Sanierungskosten zuzüglich Abschreibungen, Hypothekenzinsen und Betriebskosten absetzen. Wird als Maßstab die Kaltmiete zuzüglich der Umlagen festgelegt (650 EUR), liegt die Miete der Tochter bei 66,15% und die Sanierungsaufwendungen werden in voller Höhe berücksichtigt.

Erich Nöll, Geschäftsführer des BDL: „Um auf der sicheren Seite zu sein, sollte man derzeit die Kaltmiete so festlegen, dass sie mehr als 66% der ortsüblichen Kaltmiete beträgt. Der Mietspiegel erscheint regelmäßig im Februar des laufenden Jahres. Gerade bei steigenden Mietpreisen ist darauf zu achten, die zu zahlende Miete anzupassen. Auch die rechtzeitige Mieterhöhung sollte schriftlich festgehalten werden.“