Führung / Kommunikation

Vorsicht bei Vermietungen im Familienkreis. Welche steuerrechtlichen Vorgaben Sie einhalten sollten, erklärt Torsten Lampertz

Die verbilligte Immobilienvermietung an Angehörige ist bei vielen Fach- und Führungskräften ein beliebtes Steuersparmodell. Dabei ist wichtig, alle steuerrechtlichen Vorgaben genau einzuhalten. Die aktuelle Rechtsprechung mahnt zur erhöhten Vorsicht.

Torsten Lambertz ist Wirtschaftsprüfer und Steuerberater der Kanzlei WWS Wirtz, Walter, Schmitz in Mönchengladbach. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen in steuerlichen und betriebswirtschaftlichen Beratungen sowie in der Durchführung von Jahresabschlussprüfungen. Foto:WWS

Immobilienvermietungen im Familienkreis sind eine interessante Option, nicht zuletzt auch aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt. Vermieten Immobilienbesitzer eine Wohnung preiswert an nahe Angehörige, haben beide Seiten etwas davon: Die Verwandtschaft zahlt weniger Miete als ortsüblich und der Vermieter kann im Idealfall alle Kosten etwa für Instandhaltung und Reparaturen als Werbungskosten geltend machen. Die verbilligte Immobilienvermietung an Angehörige sollte sorgfältig geplant und durchgeführt werden. Fällt der Preisnachlass zu großzügig aus, gerät schnell die steuerliche Anerkennung in Gefahr.

Klare Grenze

Der Fiskus setzt der Miethöhe nach unten eine klare Grenze. Beträgt das Mietentgelt weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Monatsmiete, erkennt das Finanzamt die Immobilienaufwendungen nicht mehr in voller Höhe als Werbungskosten an. Von allzu großzügigen Rabatten sollten Vermieter besser Abstand nehmen. Sonst muss die Vermietung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil gesplittet werden. Anfallende Werbungskosten sind dann nur noch im Verhältnis des entgeltlichen Teils zur ortsüblichen Miete steuerlich abzugsfähig. Insbesondere bei hohen Werbungskosten ist Vorsicht geboten. Nur wenn die Miete über der 66-Pozent-Grenze liegt, sind die abzugsfähigen Kosten voll steuerwirksam.

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.

Örtliche Mietspiegel

Für die Ermittlung der ortsüblichen Miete gibt es keine allgemein verbindliche Vorgehensweise. Vermieter können das übliche Mietniveau in der Regel dem örtlichen Mietspiegel entnehmen, der meist über den Bürgerservice von Städten und Gemeinden erhältlich ist. Er beschreibt, welche Miete für eine nach Baujahr, Art, Größe, Ausstattung und Lage vergleichbare Immobilie üblich ist. Der Fiskus erkennt in der Regel den niedrigsten Wert der Spanne in einer Region noch als ortsüblich an. Es kann aber auch vorkommen, dass für einzelne Regionen gar kein aktueller Mietspiegel existiert. Die ortsübliche Miete muss dann über Internet-Immobilienportale, Hochrechnungen alter Mietspiegel oder ein Sachverständigengutachten ermittelt werden.

BFH Az. IX R 14/17

Gerade im Familienkreis werden Wohnungen oft möbliert vermietet. Laut einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) bezieht sich der Mietspiegel grundsätzlich auf unmöblierte Immobilien (Az. IX R 14/17). Zuschläge für Einrichtungsgegenstände wie Einbauküchen, Waschmaschinen oder Trockner sind getrennt auszuweisen, was in einigen Mietspiegeln der Fall ist. Wenn hier kein Möblierungsaufschlag geregelt ist, haben viele Vermieter bislang die monatlichen Abschreibungsbeträge zuzüglich eines Gewinnaufschlags zum Abzug gebracht. Dieser Verfahrensweise haben die BFH-Richter jetzt einen Riegel vorgeschoben.

Möblierungszuschlag

Existieren keine Richtwerte für den Möblierungszuschlag, müssen Immobilienbesitzer ihn selbst berechnen. Leicht unterschätzen Vermieter den Aufschlag, der einen nicht unerheblichen Teil der Gesamtmiete ausmachen kann. Schnell wird der Möblierungszuschlag zum Zünglein an der Waage. Je üppiger die Wohnung möbliert ist, desto wichtiger wird eine gewissenhafte Kalkulation. Der Möblierungszuschlag kann nur dann entfallen, wenn für die überlassenen Möbel kein marktüblicher Gebrauchswert zu ermitteln ist, etwa wenn sie bereits sehr alt sind.

Mieten in der Region genau im Auge behalten

Ist dem Finanzamt der ermittelte Aufschlag nicht hoch genug, fällt die Miete im Vergleich zum Ortsüblichen niedriger aus, als angenommen. Schnell rutscht die Gesamtmiete unter die 66-Prozent-Grenze. Um den am Markt realisierbaren Zuschlag rechtssicher zu ermitteln, sollten Vermieter fachlichen Rat einholen und im Zweifel auch ein Sachverständigengutachten in Auftrag geben. Liegt der Mietpreis in der Nähe der 66-Prozent-Marke, sollten Immobilienbesitzer die Entwicklung der Mieten in der Region genau im Auge behalten. So können sie gegebenenfalls den Mietvertrag rechtzeitig anpassen.

Finanzamt genau

Bei Immobilienvermietungen im Familienkreis prüft das Finanzamt genau, ob der Vertrag dem Gebot der Fremdüblichkeit entspricht. Oft wird unterstellt, dass Verträge nur auf dem Papier bestehen und allein wegen der Steuerersparnis abgeschlossen wurden. Die Pflichten der Vertragspartner müssen im Mietvertrag wie unter Fremden üblich definiert und dann auch durchgeführt werden. Vermieter müssen den Wohnraum genau im vertraglich vereinbarten Umfang überlassen. Mieter hingegen sollten die Miete regelmäßig und pünktlich bezahlen. Es empfiehlt sich zudem, dass die Vertragspartner ihre Zahlungen nachweisbar über ein eigenes Konto abwickeln. Bleibt einmal eine Mietzahlung aus, sollte immer eine schriftliche Mahnung erfolgen. Generell gilt: Je fremdüblicher ein Mietvertrag zwischen nahen Angehörigen ausgestaltet ist, desto eher erkennt das Finanzamt Aufwendungen für die Vermietung komplett als Werbungskosten an.

Torsten Lambertz

Über die WWS-Gruppe:
Die WWS ist eine überregional tätige, mittelständische Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungskanzlei. Sie ist an drei Standorten am Niederrhein vertreten (Mönchengladbach, Nettetal, Aachen). Rund 130 Mitarbeiter entwickeln interdisziplinäre Beratungslösungen mit ganzheitlichem Anspruch. Die WWS-Gruppe besteht aus der WWS Wirtz, Walter, Schmitz GmbH, der Partnerschaftsgesellschaft Wirtz, Walter, Schmitz & Partner und mbB der Dr. Schmitz-Hüser WWS GmbH.