

GELD & RECHT

STEUERN SPAREN: MIT EINER VERMIETUNG AN VERWANDTE

Wer seine Immobilie an Angehörige vermietet, kann Steuern sparen. Aber nur dann, wenn das Finanzamt das Mietverhältnis anerkennt. Ist die Miete zudem günstig, lassen sich Werbungskosten voll absetzen und steuerliche Verluste gezielt nutzen. Doch es gibt einiges zu beachten.

Wer Wohnraum an nahe Angehörige vermietet, kann sich in den allermeisten Fällen sicher sein, dass sein Objekt von der Mietpartei pfleglich behandelt wird. Wenn dann auch noch das Finanzamt die Vermietung anerkennt, kann sie sich als wahres Steuersparmodell entpuppen. Denn die Miete muss zwar als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung versteuert werden, die Kosten der Immobilie lassen sich aber als Werbungskosten absetzen.

WAS KANN ALLES ABGESCHRIEBEN WERDEN?

Zu den typischen Werbungskosten gehören beispielsweise die Abschreibung der Anschaffungskosten für die Immobilie sowie Kreditzinsen aus der Finanzierung, Hausverwaltungsgebühren, Ausstattungs- und Instandhaltungskosten. Selbst Anschaffungen wie ein Rasenmäher für den Mieter sind – verteilt über die Nutzungsdauer – absetzbar.

Auch die eingebaute Küche kann abgeschrieben werden, sofern sie mitvermietet wird. Allerdings hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass die Aufwendungen für die vollständige Erneuerung einer Einbauküche (Spüle, Herd, Einbaumöbel und Elektrogeräte) in einem vermieteten Objekt grundsätzlich nicht sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sind. Die Einbauküche ist ein eigenständiges Wirtschaftsgut mit einer Nutzungs-



»Wenn das Finanzamt die Vermietung an Verwandte anerkennt, kann sie sich als wahres Steuersparmodell erweisen.«

Jens Haug,
ADS-Steuerberater

dauer von regelmäßig 10 Jahren, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten im Wege der AfA zu berücksichtigen sind.

Damit das Mietverhältnis mit Angehörigen vom Finanzamt anerkannt wird, muss es zuallererst einem Fremdvergleich standhalten, also »fremdüblich« sein. So wie mit einem fremden Mieter ein schriftlicher Vertrag geschlossen wird, sollte also auch mit der Verwandtschaft verfahren werden. Zudem muss

der Mietvertrag der Norm entsprechen. Dafür empfiehlt es sich, einen Mustermietvertrag zu verwenden, der auch für fremde Mieter genutzt wird.

WELCHE FORMALITÄTEN SIND ZU BEACHTEN?

Für den vollen Werbungskostenabzug ist es wichtig, dass der Mietvertrag unbefristet läuft. Denn bei befristeten Mietverträgen verlangt das Finanzamt eine Totalüberschussprognose für die vereinbarte Mietdauer. Im Klartext: Es muss eine Gewinnerzielungsabsicht nachgewiesen werden. Innerhalb des vereinbarten Zeitraums müssen sich darum im Saldo mehr Einnahmen als Ausgaben ergeben.

Die Finanzverwaltung möchte zudem echtes Geld fließen sehen. Das heißt, dass die monatlichen Mietzahlungen und Betriebskostenabschläge auch tatsächlich vom Mieter an den Vermieter überwiesen werden sollten. Die Kontoauszüge dienen hierfür als Nachweis. Barzahlungen werden vom Finanzamt nicht akzeptiert.

Des Weiteren wird vom Vermieter eine jährliche Betriebskostenabrechnung verlangt. Nebenkostennachzahlungen müssen vom Mieter beglichen werden.

WIE LASSEN SICH WERBUNGSKOSTEN HÖCHSTMÖGLICH ABZIEHEN?

Werden alle Formalitäten eingehalten, hängt die Höhe des Werbungskostenabzugs von der Höhe der Miete ab: Ab einer



ILLUSTRATION: ADOBE STOCK

gesetzlich definierten Mindestmiete von 66 % der ortsüblichen Miete ist der volle Werbungskostenabzug garantiert. Entscheidend ist hierbei nicht die Kalt-, sondern die Warmmiete. Liegt die Miete zwischen 50 und 66 % der Marktmiete, ist für das Finanzamt eine Totalüberschussprognose zu erstellen. Den vollen Werbungskostenabzug gibt es dann nur, wenn mit der Immobilie ein prognostizierter Gewinn nachgewiesen werden kann. Ist die Miete zu günstig, weil sie 50 % unter der ortsüblichen Miete liegt, werden die Werbungskosten nur noch im prozentualen Anteil der gezahlten Miete zur ortsüblichen Miete anerkannt.

Für die Beurteilung, ob eine verbilligte Überlassung vorliegt, ist es unerheblich, an wen die Vermietung erfolgt. Dies bedeutet, dass die Regelungen zur Mindestmiete nicht nur bei der Vermietung an Angehörige, sondern auch bei der Vermietung an Fremde angewendet werden.

WIE SPART MAN STEUERN?

Soll ein Steuervorteil aus der Vermietung an nahe Angehörige gezogen werden, müssen die Werbungskosten höher ausfallen als die Mieteinnahmen. Dieser Verlust ist mit anderen Einkünften verrechenbar und mindert so die Einkommensteuer.

Beispiel: Vermieterin V. vermietet eine Wohnung an ihren Neffen N. zu 70 % der ortsüblichen Miete. Damit kann V. 100 % ihrer Werbungskosten absetzen. Im Jahr entsteht V. ein Verlust von 5.000 €, der mit ihren anderen Einkünften verrechnet wird. Bei einem individuellen Grenzsteuersatz von 37 % liegt der Steuervorteil damit bei 1.850 €. Hätte V. die volle ortsübliche Miete von N. verlangt, wären ihr Verlust und damit auch der Steuervorteil entsprechend geringer. ■

→ WEITERE INFORMATIONEN

Wenden Sie sich gern an Ihre ADS-Zweigniederlassung vor Ort oder rufen Sie uns an.

040 63305-5050

040 63305-95050

www.ads-steuer.de

ADS
Steuer.Beratung