

MIETVERHÄLTNISSE UNTER ANGEHÖRIGEN

STEUERLUCHS VOM 17.01.2019



Vor allem in den Ballungszentren konnte in den letzten Jahren ein rasanter Anstieg der Wohnraumieten festgestellt werden. Wenn Wohnraum an Angehörige (wie z.B. Kinder, Eltern, Geschwister, etc.) vermietet wird, kann dieser Mietanstieg zu ungewollten steuerlichen Konsequenzen führen.

Im Grundsatz bleibt es den Angehörigen überlassen, einen möglichst niedrigen Mietzins zu vereinbaren. Allerdings müssen bei der verbilligten Wohnraumüberlassung neben den allgemeinen Voraussetzungen einige steuerliche Besonderheiten berücksichtigt werden:

- der Mietvertrag muss zivilrechtlich wirksam sein
- die Vereinbarungen müssen klar und eindeutig sein
- der Mietvertrag muss auch tatsächlich so durchgeführt werden
- das Vertragsverhältnis muss dem Fremdvergleich standhalten und
- der Mietzins muss mindestens 66 % der ortsüblichen Warmmiete betragen

Auf Grund der steigenden ortsüblichen Mieten kann durchaus Handlungsbedarf zur Erhöhung der Warmmiete bestehen.

Beispiel:

Die Eltern vermieten dem Sohn eine Wohnung für monatlich 600 Euro warm, die ortsübliche Warmmiete beträgt 850 Euro im Monat, die Werbungskosten (Abschreibung, Finanzierungskosten, etc.) betragen 6.000 Euro jährlich.

Die gezahlte Warmmiete beläuft sich auf rund 70 % der ortsüblichen Warmmiete, somit wird die steuerlich wichtige 66 %-Grenze eingehalten. Folglich können die Werbungskosten in voller Höhe abgezogen werden.

Die Eltern haben Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

12 Monate x 600 Euro 7.200 Euro
abzüglich Werbungskosten -6.000 Euro
zu versteuernde Einkünfte 1.200 Euro

Steigt jetzt aber die ortsübliche Warmmiete zum Beispiel auf 1.000 Euro und wird keine Anpassung der Mietzahlung vorgenommen, ergeben sich folgende steuerliche Auswirkungen. Nunmehr beträgt die gezahlte Warmmiete nur noch 60 % der ortsüblichen Warmmiete. Somit wird das Mietverhältnis in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt, mit der Folge, dass die Werbungskosten auch nur zu 60 %, also mit 3.600 Euro angesetzt werden dürfen.

Die Eltern haben Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:
12 Monate x 600 Euro 7.200 Euro
abzüglich Werbungskosten -3.600 Euro
zu versteuernde Einkünfte 3.600 Euro

Wie das Beispiel zeigt, haben die Eltern lediglich auf Grund der gestiegenen ortsüblichen Warmmiete mehr zu versteuernde Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Hinweis:

Kontrollieren Sie unbedingt regelmäßig das ortsübliche Mietniveau anhand des Mietspiegels und erhöhen Sie gegebenenfalls die Miete, damit es nicht zu einer bösen steuerlichen Überraschung kommt.

Barbara Lux-Krönig

Wirtschaftsprüferin | Steuerberaterin

Maximilian Appelt

Rechtsanwalt | Steuerberater