

Vorsicht bei Vermietungen an Angehörige: Zur steuerlichen Anerkennung von Bestandsverträgen

An die Vermietung von Immobilien an nahe Angehörige sind dieselben Bedingungen geknüpft, wie bei der Vergabe an alle anderen natürlichen Personen. Werden diese, wie ein Gerichtsurteil kürzlich bestätigte, nicht erfüllt, ergeben sich daraus steuerrechtliche Nachteile.

PRAXISFALL: VERMIETUNG ERFOLGTE AN EHEFRAU

Beim Bundesfinanzgericht landete kürzlich die Beschwerde eines Steuerpflichtigen, welcher eine Wohnung an seine Ehefrau zur Benutzung als Ordinationsräumlichkeit vermietete. Der Abgabepflichtige wollte einen aus diesem Geschäft resultierenden Verlust steuerlich geltend machen. Das Finanzamt verneinte jedoch das Vorliegen eines abgabenrechtlich relevanten Bestandsverhältnisses.

PROZESSURTEIL: ABWEISUNG MANGELS FREMDÜBLICHKEIT

Im vorliegenden Fall scheiterte diese Beschwerde, da gleich gegen alle Voraussetzungen verstoßen wurde, die es kumulativ zu erfüllen gegeben hätte, denn:

- Eine vertragliche Mietvereinbarung zwischen Angehörigen muss die fremdüblichen Formvoraussetzungen erfüllen, d. h. nach Art und Inhalt wäre es hier üblich gewesen, den Vertrag aufgrund bestimmter Klauseln schriftlich abzuschließen, dieser wurde anfangs jedoch nur mündlich geschlossen (Kriterium: Außenwirkung).
- Der Inhalt muss eindeutig sein, d. h. dem jeweilig gültigen Gesetzestext entsprechen. Der Vermieter hatte in unserem Fall den, bei einem befristeten Mietverhältnis, geforderten Abschlag des Hauptmietzinses nicht vorgenommen (Kriterium: zweifelsfreier Inhalt).



- Eine steuerliche Anerkennung von Verträgen zwischen nahen Angehörigen setzt voraus, dass sie einem objektivierte Vergleich standhält, d.h. dass sie auch mit Fremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wären. Hier waren jedoch weder der Immobilienpreisspiegel korrekt angesetzt, noch wurde eine Kautions hinterlegt (Kriterium: Fremdvergleich).

UNSER FAZIT

Damit Bestandsverträge unter nahen Angehörigen steuerlich anerkannt werden können, müssen die beschriebenen drei Voraussetzungen gemeinsam erfüllt sein. Sie müssen den Kriterien der Außenwirkung, des zweifelsfreien Inhalts sowie des Fremdvergleichs genügen.