

## Steuersparmodell Familie – Familienintern vermieten

*Aufwendungen für das eigene Privathaus steuerlich als Werbungskosten absetzen? Wie, wenn keine Mieteinkünfte dagegen stehen? Also ein, zwei Zimmer an das Kind vermieten? Oder der Junior vermietet eine Einliegerwohnung in seinem Wohnhaus an seine Eltern? Klaus Angerer, Vizepräsident des Betreuungsverbundes für Unternehmer und Selbständige e. V. (BUS) zeigt die Fallstricke und die legalen Chancen, Steuern zu sparen.*

Ein ganz typischer Fall ist der, daß Eltern zwei Zimmer aus ihrem Zweifamilienhaus an die beiden Kinder vermieten. Ein Nachkömmling studiert und der andere arbeitet als Handwerkseselle im elterlichen Betrieb mit. Während der Handwerkssohn die Miete vom Lohn bezahlen kann, ist die studierende Tochter auf Unterhalt angewiesen. Die Eltern zahlen ihr zum Beispiel 500 Mark im Monat.

### *Mietzahlung aus Barunterhalt*

Wenn im Beispiel die Tochter dann von 500 Mark Unterhalt ihre Miete von 450 Mark bezahlt, und zwar an die unterhaltsverpflichteten Eltern, kann dies vom Fiskus leicht als rechtsmißbräuchlich angesehen wer-

den. Im Klartext: Das Mietverhältnis zwischen Tochter und Eltern würde steuerlich nicht anerkannt, und Werbungskosten könnten nicht geltend gemacht werden.

### *Barunterhalt plus Geldschenkung*

Im Beispielfall könnten die Eltern die steuerliche Anerkennung des Mietvertrages erreichen, indem sie der Unterhaltsberechtigten eigenes Vermögen verschaffen, aus dem dann der Mietzins beglichen wird. Denken Sie an eine Geldschenkung oder übertragen sie dem Kind eine Vermögensanlage mit Zinserträgen. In beiden Fällen – nebenbei bemerkt – eventuell als vorweggenommene Erbfolge mit schriftlicher Anrechnung auf den Erb- und Pflichtteil.

Soweit das unterhaltsberechtigte Kind zur Mietzahlung eigene Mittel verwendet, kann der Mietvertrag steuerlich anerkannt werden. So jedenfalls seitens des Bundesfinanzhofes (BFH), einschränkend aber der Bundesfinanzminister in einem Schreiben an die Finanzbehörden: Ein Gestaltungsmissbrauch liege vor, wenn die Geldschenkung so bemessen sei, daß die Mietzahlungen allein aus der Substanz der Kapitalzuweisung erfolgen würden.

### *Kein Mietvertrag zum Schein*

Was im Verhältnis Eltern zu ihren Kindern steuerlich geht oder nicht geht, gilt auch im umgekehrten Verhältnis, wenn zum Beispiel ein Sohn an seine fast mittellose, unterhaltsberechtigte Mutter eine Einliegerwohnung vermietet. Auch Eigentumswohnungen werden gerne nahen Angehörigen zur Verfügung gestellt. In all diesen Fällen darf das Mietverhältnis auch nicht zum Schein bestehen, nur um Werbungskosten geltend machen zu können. Wenn etwa ein

Jungunternehmer, der seiner 70jährigen Mutter, die von ihm monatlich 450 Mark Unterhalt und als gesetzliche Rente weitere 450 Mark im Monat bekommt, eine kleine Eigentumswohnung gegen 535 Mark Miete überläßt, so riecht das. Warum? Die Seniorin, der monatlich 900 Mark zur Verfügung stehen sollten, verbleiben nach Abzug der Miete nur noch 365 Mark. – Wie soll sie davon ihren monatlichen Lebensunterhalt in einer Großstadt bestreiten? Es besteht der Verdacht, daß der schlaue Filius die Miete an die Mutter zurückzahlt oder im vorhinein die Mittel zur Zahlung bereitstellt. Ein Beweiszeichen für eine solche Vermögensverschiebung zum Zwecke von Steuervorteilen sieht die oberste Finanzrechtsprechung schon darin, daß der Mieter wirtschaftlich nur schwer in der Lage ist, die Miete aufzubringen. Der Sohn im Beispiel muß also glaubhaft machen können, daß seine Mutter ihm die Miete nicht nur pro forma überweist, andernfalls wird sein Werbungskostenabzug nicht anerkannt.

### *Fremdvergleich*

Im übrigen gehört zu den Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung eines Mietverhältnisses zwischen nahen Angehörigen, daß der Vertrag zivilrechtlich wirksam geschlossen ist und darüber hinaus dem sogenannten Fremdvergleich standhält. Die Gestaltung wie die Durchführung des Vereinbarten müssen also dem zwischen Fremden üblichen entsprechen. Allererstes Gebot ist die Schriftlichkeit der

Vereinbarung. Hauptpflichten wie etwa der Mietzins müssen wie unter fremden Dritten vereinbart werden. Die Zahlung von Nebenkosten gehört zwar nicht zu den wesentlichen Vertragsinhalten, doch Vorsicht: Fehlt die Vereinbarung völlig, ist dies bei der zunehmenden finanziellen Bedeutung der Nebenabgaben ein Anzeichen für eine steuerlich nicht anzuerkennende Wohnungsüberlassung.

Im allgemeinen dient der Fremdvergleich unter nahen Angehörigen der Zuordnung des Sachverhaltes zum privaten Bereich (steuerlich irrelevant) oder zu dem Bereich der Einkunftszielung – hier für eine vermietete Wohnung. Insofern tragen Sie das Risiko der Unauflösbarkeit des Sachverhaltes.

„... steuerlich möglichst günstig...“  
Um Ihnen Mut zu machen, vor dem Fiskus nicht gleich die weiße Fahne zu hissen, abschließend ein Hinweis der BFH-Rechtsprechung, zuletzt am 3. Februar 1998: „Auch Angehörigen steht es frei, ihre Rechtsverhältnisse untereinander steuerlich möglichst günstig zu gestalten“. Hierbei lag dem BFH jüngst folgender Fall zugrunde:

Eine Mutter verkaufte ihrem Sohn eine Eigentumswohnung für 175tausend Mark. In einem lebenslänglichen Mietvertrag mit Mutter als Mieterin sicherte sich diese gut ab. In Abänderung des zunächst vereinbarten Wohnrechtes für sie bestand sie im notariellen Übergabevertrag auf einen Nießbrauch an dem verkauften Wohnungseigentum, und zwar sicherheits halber (ohne Ausübung des Nießbrauchs an den von ihr gezahlten Mieteinnahmen des Sohnes). Diese Vereinbarung hielt dem Fremdvergleich stand. Die Vereinbarung eines Sicherungsnießbrauchs, auch bei gleichzeitiger Vereinbarung eines

Mietverhältnisses, und das alles schon im Übergabevertrag, sei zwar ungewöhnlich, werde aber auch unter fremden Dritten entsprechend vereinbart. Auch einen Gestaltungs mißbrauch im steuerlichen Sinne sah der BFH nicht. Der Mutter sei es darum gegangen, abgesichert zu sein und in der Wohnung möglichst auf Lebenszeit bleiben zu können. Würde lediglich ein – unentgeltlicher – Vorbehaltsnießbrauch anerkannt, müßte der Erwerber auf Mieteinkünfte verzichten.

#### *Wie Schilf im Wind*

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung eines Mietverhältnisses zwischen nahen Angehörigen ist einmal, daß der Vertrag zivilrechtlich wirksam geschlossen ist und darüber hinaus (Fremdvergleich) sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem üblichen zwischen Fremden entspricht. Auch darf der Vertrag nicht nur zum Schein abgeschlossen sein. Schließlich muß auch eine rechtsmißbräuchliche Gestaltung des Mietverhältnisses ausgeschlossen sein.

Hinterher ist man immer schlauer – Beispiele aus der Rechtsprechung, die anscheinend wie Schilf im Winde hin und her wogt.

#### *Übersicht verschiedener Beispiele*

Steuerliche Anerkennung **JA**, wenn . . .

- Ein Steuerpflichtiger vermietet eine Wohnung an seinen Elternteil, der den Mietzins teilweise aus den Unterhaltszahlungen des Sohnes bestreitet (der unterhaltsverpflichtete Sohn ist in diesem Fall zum Barunterhalt verpflichtet, darf also nicht Unterhalt durch kostenfreie Unterkunft leisten).
- Ein studierendes Kind verfügt über eigenes Vermögen, so daß ein Unterhaltsanspruch gegen die Eltern nicht mehr besteht.
- Eine von zwei Wohnungen wird auf einen nahen Angehörigen übertragen und dann wird wechselseitig vermietet.
- Geschiedene Ehegatten schließen einen Mietvertrag und der Unterhaltsverpflichtete verrechnet den geschul-

deten Barunterhalt mit der Mietzinsforderung.

- Verkauf einer Eigentumswohnung an den Sohn mit Anmietung durch den veräußernden Elternteil, der sich durch die Eintragung eines Nießbrauchsrechtes lediglich absichert (also ohne Ausübung des Nießbrauchs an den Mieteinnahmen des Sohnes) – all das schon im notariellen Übergabevertrag geregelt.

Steuerliche Anerkennung **NEIN**, wenn . . .

- Wenn einem unterhaltsberechtigten Kind die Überlassung von Wohnraum nicht als Naturalunterhalt gewährt, sondern in ein Mietverhältnis gekleidet wird.
- Bei planmäßiger Anschaffung zweier gleichwertiger Wohnungen mit anschließender wechselseitiger Vermietung.
- Wenn Eltern ihrem Kind einen zeitlich befristeten Nießbrauch an einem Grundstück bestellen, um es anschließend zurückzumieten.
- Wohnraum wird an nahe Angehörige zur Hälfte der ortsüblichen Miete, von diesen aber an Dritte zur ortsüblichen Miete vermietet.
- Vermietung einer Einliegerwohnung an die im selben Ort ansässigen Großeltern zwecks Betreuung des Kleinkindes.

In allen JA-Fällen kann immer noch das Finanzamt sagen, daß es die für Sie günstige Rechtsprechung nicht anzuwenden brauche (sog. Nichtanwendungserlaß). Daher sollte auch in positiv gelagerten Fällen immer ein Steuerberater mit einbezogen werden. □