



Infobrief

„Vermietung nahe Angehörige“

Eine Vermietung an Kinder, Eltern oder andere nahestehende Personen kann steuerlich ebenso anerkannt werden wie eine Vermietung an fremde Dritte. Entscheidend sind zwei getrennte Prüfungen: Ist das Mietverhältnis ernsthaft vereinbart und wie unter Fremden tatsächlich durchgeführt? Und erreicht die vereinbarte Miete die gesetzlichen Schwellen im Verhältnis zur ortsüblichen Marktmiete? Werden diese Anforderungen verfehlt, kann der Werbungskostenabzug teilweise oder vollständig entfallen.

Wer als naher Angehöriger gilt

Dazu gehören insbesondere Verlobte, Ehegatten und eingetragene Lebenspartner, Eltern und Kinder, Großeltern und Enkel, Geschwister, Nichten und Neffen, Geschwister der Eltern sowie bestimmte verschwägte Personen. Auch Pflegeeltern und Pflegekinder können erfasst sein. Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft sind nicht allein aufgrund der Partnerschaft Angehörige im Sinne des § 15 AO; bei einer gemeinsam genutzten Wohnung gelten jedoch besondere steuerliche Grundsätze.

Warum das Finanzamt genauer prüft

Die Regeln zur verbilligten Wohnungsvermietung gelten grundsätzlich auch bei einer Vermietung an fremde Dritte. Bei nahen Angehörigen prüft das Finanzamt zusätzlich, ob der Vertrag einem Fremdvergleich standhält. Innerhalb einer Familie fehlt häufig der bei fremden Vertragspartnern übliche Interessengegensatz. Deshalb muss erkennbar sein, ob tatsächlich ein entgeltlicher Leistungsaustausch oder eine privat veranlasste Unterstützung vorliegt.

Ein Angehörigenmietvertrag wird nicht allein wegen einzelner kleiner Abweichungen verworfen. Die wesentlichen Pflichten müssen aber klar vereinbart und tatsächlich erfüllt werden. Dazu gehören vor allem die konkrete Wohnung, die Miethöhe, die Nebenkosten und die regelmäßige Zahlung. Fehlt es daran, kann das gesamte Mietverhältnis steuerlich



unberücksichtigt bleiben. Dann sind nicht nur einzelne Kosten, sondern regelmäßig sämtliche Werbungskosten gefährdet.

Von der unentgeltlichen Überlassung bis zur vollen Vermietung

Wird die Wohnung ohne Miete und ohne sonstige Gegenleistung überlassen, liegt keine entgeltliche Vermietung vor. Die auf diesen Zeitraum entfallenden Aufwendungen sind privat veranlasst und nicht als Werbungskosten abziehbar. Zahlt der Angehörige lediglich Betriebskosten, ist die Überlassung nicht automatisch vollständig unentgeltlich: Die Zahlungen zählen zum Entgelt, führen aber regelmäßig nur zu einer niedrigen Mietquote.

Mietquote	Steuerliche Einordnung	Werbungskostenabzug
Keine Gegenleistung	Unentgeltliche Überlassung	Kein Abzug für die überlassene Wohnung
Unter 50 %	Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil	Nur in Höhe der Mietquote
50 % bis unter 66 %	Totalüberschussprognose erforderlich	Voll bei positiver Prognose, sonst nur in Höhe der Mietquote
Mindestens 66 %	Gilt bei dauerhafter Wohnungsvermietung als entgeltlich	Grundsätzlich vollständig

So wird die Mietquote berechnet

Verglichen werden die vereinbarte und die ortsübliche Bruttomiete. Beide bestehen aus der Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten. Die ortsübliche Kaltmiete wird regelmäßig anhand des Mietspiegels ermittelt. Fehlt eine geeignete Grundlage, kommen insbesondere eine Mietdatenbank, ein begründetes Sachverständigengutachten oder die Entgelte für mindestens drei vergleichbare Wohnungen in Betracht. Die Berechnungsgrundlage sollte jedes Jahr dokumentiert werden.

$$\text{Mietquote} = \text{vereinbarte Bruttomiete} / \text{ortsübliche Bruttomiete} \times 100$$

Beispiel

Die ortsübliche Kaltmiete beträgt EUR 900,00 und die umlagefähigen Kosten EUR 200,00. Vereinbart sind EUR 500,00 Kaltmiete zuzüglich EUR 200,00 Betriebskosten. Die Mietquote



beträgt EUR 700,00 / EUR 1.100,00 = 63,6 %. Bei positiver Totalüberschussprognose bleiben die Werbungskosten vollständig abziehbar; bei negativer Prognose nur zu 63,6 %.

Die Totalüberschussprognose

Bei einer Mietquote von 50 % bis unter 66 % ist zu prüfen, ob über den maßgeblichen Prognosezeitraum voraussichtlich ein Überschuss der Mieteinnahmen über die Werbungskosten entsteht. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung wird regelmäßig ein Zeitraum von 30 Jahren betrachtet. Einzubeziehen sind realistisch erwartete Mieten und Mietsteigerungen sowie insbesondere AfA, Schuldzinsen, Instandhaltung, Verwaltung und nicht umlagefähige Kosten. Ist die Prognose positiv, sind die Werbungskosten vollständig abziehbar. Bei einer negativen Prognose erfolgt die Kürzung entsprechend der Mietquote.

Mindestanforderungen an das Mietverhältnis

Die Prüfung der Miethöhe ersetzt nicht die steuerliche Anerkennung des Mietvertrags. Damit die errechnete Mietquote angewendet werden kann, müssen zumindest die wesentlichen Vertragspflichten feststehen und tatsächlich erfüllt werden.

- Klare Hauptpflichten: Wohnung und Miethöhe müssen eindeutig und im Voraus vereinbart sein.
- Tatsächliche Durchführung: Miete und vereinbarte Nebenkosten müssen regelmäßig und nachweisbar gezahlt beziehungsweise abgerechnet werden.
- Nachvollziehbare Änderungen: Mietanpassungen sind für die Zukunft zu vereinbaren und anschließend tatsächlich umzusetzen.

Praxis Check

- ✓ Marktmiete belegen: Mietspiegel, Betriebskostenansatz und Berechnung der Bruttomiete zu den Steuerunterlagen nehmen
- ✓ Sicherheitsabstand einplanen: Die Miete nicht nur knapp oberhalb von 66 % festlegen, weil Marktmieten und Betriebskosten steigen können
- ✓ Mietquote jährlich prüfen: Bei Veränderungen der Vergleichsmiete oder der Kosten die vereinbarte Miete rechtzeitig und zivilrechtlich zulässig anpassen



- ✓ Durchführung dokumentieren: Mietvertrag, Kontoauszüge, Nebenkostenabrechnungen und Nachweise über Mietanpassungen aufbewahren.

Fazit

Die Vermietung an nahe Angehörige ist steuerlich gut gestaltbar, wenn Vertrag, Zahlungsfluss und Miethöhe zusammenpassen. Das größte vermeidbare Risiko besteht darin, die Miete nur einmal zu ermitteln und spätere Steigerungen der ortsüblichen Bruttomiete nicht zu berücksichtigen. Vor einem Neuabschluss oder einer Änderung sollte die Mietquote deshalb berechnet und dokumentiert werden.

Auch hier gilt:

Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihre Steuerberaterin / Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Bitte kontaktieren Sie diese / diesen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.