

Wenn die Tochter Mieter wird!

Von Willi Kreh Steuerberater und BankStrategieBerater

Vermietung an Angehörige

Die Einliegerwohnung steht leer und ein Familienangehöriger sucht gerade eine Wohnung?

Da liegt es nahe, die Wohnung nicht mehr zur Fremdvermietung zu nutzen, sondern die Wohnung an Tochter, Oma, Onkel etc. zu überlassen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Nur noch Familie im Haus – und an den Kosten können sich die neuen Mitbewohner ja dann auch beteiligen. Wie wirkt sich das aber steuerlich aus?



Vermietung oder Überlassung?

Entscheidend für die steuerliche Beurteilung ist, ob mit der Überlassung Einkünfte erzielt werden (sollen). Wenn für die Nutzung nur eine niedrige Kostenbeteiligung gezahlt wird, geht das Finanzamt von einer unentgeltlichen bzw. teilentgeltlichen Überlassung aus und verzichtet auf die Besteuerung der Einnahmen – lässt dafür aber auch keine Kosten zum Abzug zu. Übersteigen dagegen die Einnahmen die Kosten der Wohnung, handelt es sich um Vermietungseinkünfte, die immer steuerpflichtig sind.

Steuerersparnis möglich

Schwieriger wird die Beurteilung, wenn mit der Wohnungsüberlassung auch noch steuerliche Vorteile erreicht werden sollen. Dies kann vor allem in den Fällen interessant sein, in denen hohe Zinszahlungen an die Bank zu leisten sind, große Reparaturen bevorstehen, oder noch hohe Abschreibungsbeträge zur Verfügung stehen, weil es sich um ein relativ neues Gebäude handelt. Die in diesen Fällen entstehenden und steuerlich erwünschten Verluste können allerdings nur dann genutzt werden, wenn einige Voraussetzungen erfüllt werden, damit das Finanzamt die Anerkennung nicht ablehnen kann.

Vertrag wie unter Fremden

Ein wichtiges Merkmal für die "ernsthafte" Vermietung ist der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags mit üblichen Bedingungen. Hierzu gehören die Vereinbarungen über Zahlung und Abrechnung der Mietnebenkosten, über Vertragslaufzeiten und Kündigungsfristen. Besonders wichtig ist hierbei die tatsächliche Durchführung des Vertrags mit regelmäßiger Mietzahlung per Dauerauftrag oder Überweisung und Einhaltung aller sonstigen Vereinbarungen ("wie unter Fremden üblich").

Übliche Miete vereinbaren

Seit 2004 gelten verschärfte Regeln für die Berücksichtigung von Vermietungsverlusten: Nur wenn die Miete mehr als 75% der ortsüblichen Miete beträgt, können auch die Kosten der vermieteten Wohnung in nahezu jedem Fall vollständig als Werbungskosten abgezogen werden. Wird eine Miete vereinbart, die zwischen 56 und 75% der üblichen Miete liegt, werden die Verluste nur dann vollständig anerkannt, wenn eine Prognose ergibt, dass langfristig mit der vermieteten Wohnung ein Überschuss erzielt werden kann. Liegt die Miete unter 56% des Üblichen, werden die Kosten in jedem Fall nur anteilig berücksichtigt.

Eindeutig: Der Mietspiegel

In größeren Gemeinden können Sie die übliche Miete problemlos dem Mietspiegel des Gutachterausschusses entnehmen. Wo kein Mietspiegel vorliegt, ist es sinnvoll, sich über Makler oder den Immobilienenteil der Zeitungen über die übliche Miete von vergleichbaren Objekten zu informieren. Diese Informationen sollten Sie unbedingt aufbewahren, damit im Streitfall auch dem Finanzamt die Einhaltung der Mietgrenzen belegt werden kann.

Wichtig: Miethöhe anpassen

Bei bereits bestehenden Verträgen sollte unbedingt regelmäßig die Miethöhe überprüft und angepasst werden. Eine größere, als die allgemein zulässige Erhöhung von maximal 20% in drei Jahren, führt in diesen Fällen nicht dazu, dass das Finanzamt einen "Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten" annehmen kann.

Gewerbliche Vermietung mit Mehrwertsteuer

Bitte denken Sie daran, dass Mietverträge u. a. eine fortlaufende Nr. benötigen und die UStId-Nr. oder die Steuernummer des Vermieters mit aufgeführt sein muss.

Autor

Willi Kreh Steuerberater und BankStrategieBerater
in Hessen: Dieselstraße 23, 61191 Rosbach v. d. Höhe
in Baden-Württemberg: Gauthierstraße 10875323 Bad Wildbad



06003 91420



06003 549



krehaktiv@kreh.de



www.kreh.de

www.DieRatingChance.de