

Wenn die Tochter Mieter wird!

(WKr) 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. 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

Ab **1. Januar 2012** können die Kosten der vermieteten Wohnung vollständig als Werbungskosten abgezogen werden, wenn die Mieteinnahmen 66% der ortsüblichen Miete betragen. Liegt die Miete unter 66% des Üblichen, werden die Kosten 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 Immobilien- teil 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 muss unbedingt zum 01. Januar 2012 die 66%-Grenze geprüft und angepasst werden. Die Miethöhe muss weiterhin regelmäßig überwacht und gegebenenfalls 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.

Willi Kreh – Steuerberater und BankStrategieBerater, 30. April 2012

Aktuelle Steuerinformationen unter www.kreh.de

Auf Augenhöhe mit Ihrer Bank www.DieRatingChance.de