ADVIGO
BERATERNETZWERK

BERATUNGSKARTE

Mietverträge zwischen nahen Angehörigen

Ein Mietvertrag, der unter Angehörigen geschlossen wurde, sollte die selbe Voraussetzung haben, wie der unter Fremden.

➡ Wir empfehlen, den Vertrag aufgrund der Beweissicherung **immer schriftlich** festzuhalten.

Welche Grundsätze sollten beachtet werden?

Verträge zwischen nahen Angehörigen werden nur dann anerkannt, soweit sie wie unter Fremden üblich ausgestaltet und abgewickelt werden.
→ Die Verträge sollten also einem Fremdvergleich standhalten.

Worauf sollte besonders geachtet werden?

Ob der Mietvertrag einen Fremdvergleich standhält, wird anhand von objektiven Gegebenheiten beurteilt:

Anerkennung von Mietverträgen:

- Der Mietvertrag sollte **klar und eindeutig** vereinbart sein
  - Anschrift, Standort der Räume, Größe der Mietfläche
- Die **Hauptpflichten** der Parteien sollten **vereinbart** werden
  - Die Bezeichnung der überlassenen Mietsache sollte eindeutig erläutert werden
- **Vereinbarung über die Miethöhe und Nebenkosten** sollten enthalten sein
- **Zahlungsvorgänge** sollten regelmäßig stattfinden
- Klausel ist unwirksam, wenn eine Mieterhöhung „vorbehaltlich der Anerkennung durch das Finanzamt“ wirksam werden soll

Nichtanerkennung von Mietverträgen

- Miete wird nicht gezahlt
- Nicht abgeschlossene Wohnräume im Haus der Eltern zur Untervermietung
- Angehörige vermieten untereinander wechselseitig
- Die Miete wird von dem Vermieter zurückbezahlt

Aufgrund der Komplexität unserer Beratungsimpulse haben wir bewusst auf das Gendern verzichtet, um so die Lesbarkeit zu vereinfachen.

ADVIGO
BERATERNETZWERK

BERATUNGSKARTE

Mietverträge zwischen nahen Angehörigen

Verbilligte Miete

- Die **vereinbarte Miete ist mit der ortsüblichen Miete zuzüglich** der Betriebskostenverordnung zu vergleichen. Dies beinhaltet die Lage sowie die Ausstattung
- Das Entgelt **sollte mindestens 50 %** der ortsüblichen Miete betragen
- Liegt die Miete bei weniger als 50 %, so muss die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil unterteilt werden
  → Aufwendungen der Nutzungsüberlassung sind nur anteilig als Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig
- Eine verbilligte Vermietung zu Wohnzwecken an nahe Angehörige ist bis zu einem Betrag von 50% der ortsüblichen Miete möglich, ohne dass die Werbungskosten gekürzt werden. Voraussetzung im Bereich von 50% bis 66% ist jedoch, dass der Steuerpflichtige für das Gebäude eine Totalüberschussprognose vorlegen kann, das Gebäude also in Summe von Nutzungsbeginn bis Nutzungsende voraussichtlich einen Überschuss erwirtschaftet.

Noch Fragen offen?
Dann sprechen Sie uns gerne an.

Aufgrund der Komplexität unserer Beratungsimpulse haben wir bewusst auf das Gendern verzichtet, um so die Lesbarkeit zu vereinfachen.