



Michael Wilmsen

Rechtsanwalt

UNTERNEHMERKANZLEI

RECHT & STEUERN

Erich-Zeigner-Allee 69-73 . 04229 Leipzig

Tel. 0341 / 4774728 . Fax 0341 / 4772547 . E-Mail: [kanzlei@ra-wilmsen.net](mailto:kanzlei@ra-wilmsen.net)

[www.unternehmerkanzlei.net](http://www.unternehmerkanzlei.net)

05.03.2018

## Vermietung von Wohnungen an Angehörige

In den Fällen der Vermietung von Wohnungen an Angehörige muss ein fremdüblicher Vertrag praktiziert werden und die Vermietung muss entgeltlich sein, damit ein entsprechendes Mietverhältnis auch steuerlich (in vollem Umfang) anerkannt wird.

- **Fremdüblichkeit:** Ein Vertrag zwischen nahe stehenden Personen ist der Besteuerung grundsätzlich nur dann zugrunde zu legen, wenn der Vertrag zivilrechtlich wirksam geschlossen ist und sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen. Oftmals werden in Mietverträgen zwischen nahen Angehörigen zwar die Nebenkosten (durch entsprechende Formularmietverträge) vertraglich auf den Mieter umgelegt, tatsächlich erfolgt aber keine Nebenkostenabrechnung. Zwar kommt es auch bei Vermietung gegenüber Fremden zu Ungenauigkeiten bei der Nebenkostenabrechnung. Werden allerdings keine Vorauszahlungen geleistet bzw. bleiben die Vorauszahlungen deutlich unter den tatsächlichen Nebenkosten, kann hierin ein Mangel hinsichtlich der fremdüblichen Durchführung eines Mietvertrags liegen.
- **Entgeltlichkeit:** Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, so dass Werbungskosten nur in Höhe des entgeltlichen Teils Berücksichtigung finden. Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich. Werbungskosten sind dann ungekürzt abzugsfähig.
- **Ortsübliche Miete:** Unter ortsüblicher Miete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ist die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten zu verstehen. Maßgebend ist der örtliche Mietspiegel.

### **Tipp:**

Bei der Gestaltung des Mietvertrages sollte -vor diesem Hintergrund- mindestens so viel Sorgfalt aufgebracht werden wie bei der Gestaltung eines Mietvertrages mit einem Fremden.

Abweichungen vom Üblichen, auch voraussichtliche in der Durchführung, sollten Sie vor Abschluss des Mietvertrages in diesem Kontext juristisch überprüfen lassen.