

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 11.05.2007

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Spießler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Mietverträge mit Minderjährigen

Ergänzungspfleger muss mitwirken / Anforderungen an Rechtsgeschäfte unter Angehörigen

Sollen Mietverträge mit Minderjährigen abgeschlossen werden, so verlangen die Finanzämter die Bestellung und Mitwirkung eines Ergänzungspflegers. Solange dieser nicht mitgewirkt hat, ist der Vertrag schwebend unwirksam und damit auch steuerrechtlich nicht anzuerkennen. Erfolgt die zivilrechtliche Heilung durch Bestellung eines Ergänzungspflegers, so tritt steuerlich grundsätzlich erst ab dem Zeitpunkt Wirkung ein, in dem dieser das Rechtsgeschäft genehmigt hat. Eine Rückwirkung wird von der Finanzverwaltung nur anerkannt, wenn die Genehmigung zeitnah eingeholt wird. Zwar hat die Rechtsprechung in einem neueren Urteil vom 07.06.2006 auch eine sechs Jahre zurückwirkende Genehmigung für möglich gehalten (BFH vom 07.06.2006, IX R 4/04). Die Finanzverwaltung will dieses Urteil über den Einzelfall hinaus jedoch nicht anwenden (BMF-Schreiben vom 02.04.2007, IV B2 – S 2144 – 0).

Fremdvergleich bei Mietverträgen mit Angehörigen

Wenn fremde Dritte einen Mietvertrag abschließen, so kann man auf Grund der Interessengegensätze davon ausgehen, dass Leistung und Gegenleistung gegeneinander abgewogen sind. Davon kann bei Mietverträgen unter nahen Angehörigen nicht ohne weitere Prüfung ausgegangen werden. Deshalb müssen solche Verträge einem Fremdvergleich standhalten. Der Mietvertrag muss bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen sein, das Mietverhältnis ernsthaft vereinbart sein und die Vereinbarungen müssen entsprechend durchgeführt werden. Wenn der Mietvertrag und seine Durchführung nicht den üblichen Gepflogenheiten unter fremden Dritten entsprechen, gibt es Ärger mit dem Finanzamt, weil dieses die steuerliche Anerkennung versagt. Aber nicht jede geringfügige Abweichung führt zur steuerlichen Nichtanerkennung. Nach der Rechtsprechung genügt zur steuerlichen Nichtanerkennung z. B. nicht, wenn die Miete durch Barzahlung ohne Quittung beglichen wird, die Miete mit dem Unterhaltsanspruch der Kinder oder der Ehegatten verrechnet wird oder die Miete aus Unterhaltsleistungen oder aus anderen Geldschenkungen gezahlt wird.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Tatsächliche Zahlung erforderlich

Wenn die Miete tatsächlich nicht gezahlt wird, so ist eine Anerkennung des Mietvertrages ausgeschlossen. Ebenso wird es nicht akzeptiert, wenn die Zahlungen nicht entsprechend den Vereinbarungen im Mietvertrag, sondern in einem Gesamtbetrag für mehrere Jahre erfolgen. Unabdingbar müssen im Mietvertrag auch der Mietzins und die Mietsache genannt werden. Wenn es auch grundsätzlich zulässig ist, Mietverträge formlos abzuschließen, so bleibt doch die Empfehlung, möglichst diese schriftlich abzufassen. Immerhin kann nämlich nicht bestritten werden, dass solche formlosen Verträge doch unüblich sind und man deswegen sich in die Gefahr begibt, dass es im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu einer Nichtanerkennung des Mietvertrages mit Angehörigen kommt.

Stand Mai/ 2007

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner