

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 17.06.2005

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Verlagerung von Einkünften aus Mieten

Steuern: Zahlungen auf minderjährige Kinder übertragen

Zahlen die Eltern mit entsprechend hohem Einkommen 50 % Steuern, so findet in der Praxis ein Steuersparmodell innerhalb der Familie in der Weise oft erfolgreich Anwendung, indem Mieteinkünfte auf minderjährige Kinder verlagert werden, die bisher über keinerlei eigene Einkünfte verfügten. So kann hierdurch in Einzelfällen erreicht werden, dass Mieteinkünfte bis zu einer bestimmten Höhe völlig steuerfrei gestellt werden.

Verlagerung ohne Hausübertragung möglich

Viele Eltern scheuen aber auch wohl zu Recht, bereits zu Lebzeiten nur aus Gründen der Steuerersparnis sofort das ganze Haus zu übertragen. Lösbar ist ein solches Problem dadurch, dass dem minderjährigen Kind zunächst nur ein Nießbrauch bestellt wird, sodass steuerlich die Mieten dem Kind zugerechnet werden können. Solche Gestaltungen werden verständlicherweise von den Finanzämtern besonders akribisch geprüft. Wichtig ist bei diesen Fällen, dass bei Vertragsabschluss ein gerichtlich bestellter Ergänzungspfleger mitwirkt und eine vormundschaftsgerichtliche Genehmigung vorliegt.

Jederzeitiges Widerrufsrecht ist nicht steuerschädlich

Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 19.11.2003 (IX R 54/00, NV) großzügig entschieden, dass sogar ein jederzeitiges Widerrufsrecht nicht gegen die steuerliche Anerkennung einer solchen Nießbrauchvereinbarung für ein dreijähriges Kind sprechen würde. Das Steuergericht hielt es für wichtig, dass die Mietzahlungen auch tatsächlich auf ein Konto des Kindes geleistet und die Mietverträge auch entsprechend auf den Namen des Kindes abgeändert wurden.

Abschreibung geht verloren

Abschließend bleibt darauf hinzuweisen, dass es auch bei diesem schönen Steuerspar-Familienmodell leider einen kleinen Wertmuttertropfen gibt: Die steuerliche Abschreibung für diese Immobilie geht bei einer solchen Nießbrauchbestellung ganz ins Leere und somit verloren; weil die Eltern als Eigentümer nicht mehr über Mieteinkünfte verfügen, haben sie auch keine Möglichkeit mehr, die nur ihnen als Eigentümer zustehende Abschreibung überhaupt steuerlich geltend zu machen. Außerdem wird dem Kind bei dieser Gestaltung der Nießbrauch geschenkt. Daher muss auch geprüft werden, ob die Schenkungsteuerfreibeträge durch diese Schenkung des Nießbrauches evtl. überschritten werden.

Stand Juni/ 2005

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater