

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 17.08.2007

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Einer statt alle

Verlagerung von Mieteinkünften auf einen Miterben ist rechtens

Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofes können die Miteigentümer einer Immobilie sich einvernehmlich einigen darüber, wer künftig von den Miterben der Vermieter sein soll. In der Praxis kommt es sehr häufig vor, dass bei den Miterben oft sehr unterschiedliche Einkommensverhältnisse vorliegen. So kann es sein, dass bei einem Miterben der ganze Mietüberschuss immer noch nicht dazu führt, dass überhaupt eine Einkommensteuerpflicht entsteht, weil eben die Steuerfreibeträge überhaupt nicht überschritten werden. Andererseits kann die Erbengemeinschaft ja z. B. in Einzelfällen oft auch grundsätzlich keine Überschüsse, sondern nur Verluste erwirtschaften, wobei bei einem bestimmten Miterben ein solcher Verlust sich steuerlich günstiger auswirkt, weil dieser Miterbe beispielsweise bei einem Einkommensteuersatz von 50 % liegt.

Unterschiedliche Steuersätze

Bei den anderen Miterben kann es in solchen Fällen sein, dass sie gar nicht einkommensteuerpflichtig sind und somit dann die Verluste steuerlich ganz ins Leere gehen. Die Interessenlage kann also jeweils total unterschiedlich sein. Jedenfalls ist es möglich, dass eine bestimmte Verlagerung von positiven oder auch negativen Einkünften auf einen bestimmten Miterben letztlich steuerlich zu Vorteilen führen kann. Dieses hat der Bundesfinanzhof jetzt ausdrücklich zugelassen, dabei ist es noch nicht einmal problematisch, wenn dieser Steuervorteil unter den Miterben intern ausgeglichen wird, meinten die obersten Finanzrichter.

Wirksame Vereinbarung erforderlich

Es muss von der Erbengemeinschaft rechtlich wirksam und schriftlich festgelegt werden, dass das Verwaltungs- und Fruchtziehungsrecht nur noch einem einzigen Miterben zustehen soll. Die anderen Miterben müssen außerdem aus den mietvertraglichen Rechten und Pflichten entlassen werden. Wichtig ist, dass die Regelung dann auch in der Praxis ganz genau, wie vereinbart, tatsächlich umgesetzt wird. So muss z. B. der Mietvertrag entsprechend geändert werden, das heißt, es darf nur noch der eine Miterbe als Vermieter erscheinen. Dieser muss die Miete auch tatsächlich kassieren und alle Kosten des Grundstücks tragen. Alle Gelder müssen über ein Konto des einzelnen Miterben abgewickelt werden und es darf kein Zahlungsverkehr mehr erfolgen über ein Konto der Grundstücksgemeinschaft. In jedem Falle muss aber auch eine sogenannte Überschusserzielungsabsicht vorliegen und ggf. nachgewiesen werden können.

Wenn dieses alles genau eingehalten wird, gibt es gute Chancen, diese steuerliche Gestaltung beim Finanzamt durchzusetzen und sich entsprechende Steuervorteile zusichern. Dabei soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Erbengemeinschaft auch wieder zur gemeinsamen Vermietung irgendwann zurückkehren kann. Das muss dann auch in entsprechender Weise im einzelnen wiederum genau praktiziert werden.

(AZ.: Bundesfinanzhof, Beschluss vom 05.08.2004, IX B 60/04)

Stand August/ 2007

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner