

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 02.06.2006

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

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

Diplom-Kaufmann  
**Dr. Michael S. Korte**  
Steuerberater

## **Fremdvergleich bei Mietvertrag**

Steuerrecht: Vereinbarungen mit Verwandten wie mit Fremden treffen

---

Das Finanzamt erkennt Mietverträge unter Angehörigen nur an, wenn sie in den Hauptpunkten so sind, wie es unter Fremden üblich ist. Der Vertrag sollte auf jeden Fall schriftlich abgeschlossen werden – auch wenn das nicht zwingend gesetzlich vorgeschrieben ist. Viele Probleme lassen sich bei Verwendung eines üblichen Formularmietvertrages vermeiden. Voraussetzung ist allerdings, dass dieser richtig und vollständig ausgefüllt ist.

### Zahlungsbedingungen klar regeln

Empfehlenswert ist, dass Zahlungsart und –termin im Mietvertrag klar geregelt sind. Barzahlungen werden vom Finanzamt sehr kritisch gesehen. Außerdem sollten Verwandte die Wohnung auch tatsächlich bewohnen und auch dort gemeldet sein.

### Nebenkostenregelung eindeutig bestimmen

Streitpunkt sind oft Unklarheiten bei den Nebenkostenabrechnungen, welche dann leider zu Lasten des Vermieters gehen. Die Finanzämter verlangen außerdem eine Abgeschlossenheit der Wohnung.

### Steuerprobleme bei Befristungen

Gefahren drohen bei befristeten Mietverträgen, weil in diesem Zeitraum oft keine steuerlichen Überschüsse möglich sind. Hier können Diskussionen über die Anerkennung von steuerlichen Vermietungsverlusten entstehen. Ähnliche Probleme sind denkbar, wenn im schriftlichen Mietvertrag Selbstnutzungsabsichten nach Ablauf der Befristung enthalten sind.

### Nichtanerkennung bei Haushaltsgemeinschaft

Wenn nur ein Zimmer an das Kind vermietet wird, so kann ein solches Vertragsverhältnis steuerlich nicht anerkannt werden. Nach Auffassung der obersten Finanzgerichte muss in solchen Fällen die Trennung vom Haushalt der Eltern eindeutig sein.

Stand Mai/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner