

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 10.02.2006

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

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

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

## **Steuern sparen mit Familienrabatten**

Recht: Wer günstig an Angehörige vermietet, zahlt weniger an den Fiskus

---

Wohnt der studierende Sohn in einer Wohnung der Eltern oder wohnt die Mutter in der Einliegerwohnung bei den Kindern, so freuen sich beide Seiten über einen möglichst niedrigen Mietzins. Beim Mieter wird der Geldbeutel geschont und die zumeist finanzkräftigen Vermieter zahlen wegen des Mietrabatts weniger Steuern. Deswegen ist es auch wohl selbstverständlich, wenn die Finanzämter dieses lukrative Spielchen nicht grenzenlos akzeptieren.

### 25 % Rabatt werden akzeptiert

Seit dem Jahr 2004 gilt die Regelung, dass bei bis zu 25 % Rabatt die Werbungskosten ungeschmälert abgezogen werden dürfen. Ausnahmen gelten hier nur bei Luxus-Wohnungen. Auch wenn eine Immobilie kombiniert mit einem Lebensversicherungsvertrag finanziert wurde und hierdurch künstlich die Vermietungsverluste hochgehalten werden, muss die Finanzverwaltung die steuerlichen Dauerverluste aus Vermietung und Verpachtung uneingeschränkt anerkennen.

### Prognoserechnung über 30 Jahre

Beträgt die gezahlte Miete nur zwischen 56 % und 75 % der ortsüblichen Miete, so werden die Werbungskosten nur dann voll anerkannt, wenn durch eine Prognoserechnung über 30 Jahre ein positives Ergebnis festgestellt wird. Stehen aber am Ende rote Zahlen, so werden die Werbungskosten nur anteilig anerkannt, d. h. im Verhältnis der vereinbarten Miete zur Marktmiete. Beträgt die Miete unter 56 % der ortsüblichen Miete, wird noch nicht einmal eine Prognoserechnung aufgestellt. Hier werden die Werbungskosten für die Immobilie grundsätzlich nur in dem Verhältnis gezahlte Miete zur Marktmiete anerkannt.

### Mietspiegel maßgebend

Die Höhe der Marktmiete ergibt sich grundsätzlich aus den Mietspiegeln. Maßgeblich ist bei der Berechnung jeweils die Kaltmiete, d. h. die umlagefähigen Nebenkosten sind einzubeziehen.

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

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

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

### Hindernis durch mietrechtliche Einschränkungen

In manchen Fällen sind Vermieter durch das Mietrecht gehindert, die aus steuerlichen Gründen erforderlichen Erhöhungen durchzusetzen. Hier zeigt sich die Oberfinanzdirektion Münster aber großzügig und will allein aus mietrechtlichen Gründen den vollen Werbungskostenabzug nicht ablehnen.

(AZ.: Bundesfinanzhof IX R 48/01, OFD Münster S2253-60-St22-31)

Stand Februar/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner