

**Sprechen Sie uns an.
Wir beraten Sie gerne.**

Diplom-Betriebswirt

Hans-Jürgen Reibold*

Wirtschaftsprüfer

Steuerberater

Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

*) Kein Gesellschafter der GbR

Günther Guthier*

Steuerberater

*) Kein Gesellschafter der GbR

Diplom-Betriebswirt

Andreas Guthier

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Oliver Eberle

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Alexander Kilian

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Holger Walter

Steuerberater

Fachberater für Internationales Steuerrecht

Reibold, Guthier & Partner GbR

Weiherhausstr. 8b

64646 Heppenheim

Telefon: 06252/9909-0

Fax: 06252/9909-50

Email: zentrale@reibold-guthier.de

www.reibold-guthier.de

Kanzleistandort Weinheim :

Thaddenstr. 14a

69469 Weinheim

Telefon: 06201/3797176

Fax: 06201/3797199



Informationen zu VERMIETUNG AN DIE KINDER

erteilt Ihnen Hans-Jürgen Reibold,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Fachberater für Unternehmensnachfolge
(DStV e.V.)





Vermietung an die Kinder

Die Vermietung einer Wohnung an Angehörige wie etwa an das auswärtig studierende Kind oder die pflegebedürftigen Eltern erfolgt meist zu nicht ortsüblichen Mieten. Denn eine niedrigere Miete mindert die steuerpflichtigen Einkünfte. Allerdings können bei einer Miete von weniger als 66% der ortsüblichen Marktmiete die Werbungskosten nur anteilig berücksichtigt werden. In diesem Fall muss auch eine Überschussprognose erstellt werden, damit die Vermietung nicht gänzlich als Liebhaberei gewertet wird. Die ortsübliche Miete ist in der Praxis oft schwierig zu ermitteln.

Die Oberfinanzdirektion (OFD) Frankfurt am Main hat daher am 22. Januar Vorschriften zur Ermittlung dieser Miete bei Vermietung an nahe Angehörige veröffentlicht. Sie gibt den Finanzämtern sieben Prüfungsschritte vor. Zunächst ist von diesen zu prüfen, ob die Wohnung vor der Überlassung an nahe Angehörige an fremde Dritte vermietet war. Ist dies gegeben, können die Finanzämter die zuvor vereinbarte Miete als ortsübliche Kaltmiete zugrunde legen. Sofern die Wohnung nicht fremdvermietet war, sollen die Ämter die ortsübliche Miete anhand der aktuellen örtlichen Mietspiegel ermitteln.

Es folgen als Vergleichsgrößen verwaltungsinterne Mietwertkalkulatoren, Internetrecherchen, beispielsweise unter www.immoscout24.de, alte angepasste Mietpreisspiegel und eine Herleitung anhand einer bundesdurchschnittlichen Miete, bis hin zum Sachverständigengutachten.

Wer an Verwandte vermietet, ist daher gut beraten, wenn er anhand des Schemas der OFD eine Überprüfung vornimmt und diese auch hinreichend dokumentiert, um später keine Kürzung seiner Werbungskosten zu riskieren. Ergänzend kann in den Mietverträgen auch ein Passus eingebaut werden, dass die zu zahlende Miete als Untergrenze immer mindestens 66% der ortsüblichen Marktmiete betragen soll. In der Praxis empfehlen sich zudem ein schriftlich formulierter Mietvertrag sowie die Einrichtung eines Dauerauftrags.