

Nahe Angehörige: Vermietungsabsicht ist konkret nachzuweisen

Zu den vertraglichen Hauptpflichten eines Mietvertrags gehört insbesondere die Entrichtung des vereinbarten Mietzinses. Dabei ist es nicht zwingend notwendig, dass dieser in Geld bezahlt wird, er kann auch in Dienstleistungen bestehen.

In einem vom Finanzgericht Hessen entschiedenen Fall hatte der Sohn mehrmals kundgetan, dass die Vermietung an seine Eltern unentgeltlich erfolgt. Erstmals im Einspruchsverfahren hatte er behauptet, dass er von seinem Vater einen Mietzins in Form von nennenswerten Dienstleistungen erhalten habe. Für das Finanzgericht wirkten diese Aussagen jedoch wenig überzeugend. Da der Tatbestand der Einkünfteerzielung nicht erfüllt war, konnten die Werbungskostenüberschüsse bei der Einkommensteuerfestsetzung schließlich nicht berücksichtigt werden.

Hinweise

An Vertragsverhältnisse zwischen einander nahestehenden Personen stellt die Rechtsprechung erhöhte Anforderungen. Die Vertragsverhältnisse sind steuerlich nämlich nur dann anzuerkennen, wenn die Verträge bürgerlich-rechtlich wirksam vereinbart worden sind und sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung einem Fremdvergleich standhalten.

Zwar schließt nicht jede Abweichung vom Üblichen (etwa im Bereich der Nebenabreden) die steuerrechtliche Anerkennung eines Mietvertrags aus, jedoch müssen die mietvertraglichen Hauptpflichten von den Vertragsparteien klar und eindeutig vereinbart und entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt worden sein.

Soll die Miete durch Arbeitsleistung beglichen werden, ist es nach der Entscheidung des Finanzgerichts Hessen u.a. erforderlich, dass über den Wert der wechselseitigen Ansprüche (Mietzins einerseits und Arbeitsentgelt andererseits) von vornherein eindeutige Vereinbarungen und über die Verrechnung der Ansprüche entsprechende Aufzeichnungen vorliegen (FG Hessen, Urteil vom 27.10.2010, Az. 3 K 646/06, 3 K 2511/06, rkr.).