

Mandantenhinweis zur Vermietung an Verwandte – Änderungen in 2012!

Die Vermietung von Immobilien an Verwandte stellt seit langem ein beliebtes – legales – Steuersparmodell dar. Bis Ende 2011, galt dabei Folgendes: Betrug die Höhe der gezahlten Miete mindestens 75% der ortsüblichen Miete, so war ein voller Werbungskostenabzug zulässig. Dies bedeutete, dass insbesondere durch die Berücksichtigung von Darlehenszinsen und Abschreibungen ein erhebliches Steuersparpotential entstehen konnte. Betrug die Miete hingegen zwischen 56% und weniger als 75% der ortsüblichen Miete, so war für den vollen Werbungskostenabzug zusätzlich eine Prognose erforderlich, dass durch das Mietverhältnis über einen Zeitraum von 30 Jahren voraussichtlich ein Gewinn erwirtschaftet wird. Diese Prognose und die hiermit einhergehenden Unsicherheiten führten in der Vergangenheit immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Vermietern und dem Finanzamt.

Ab dem Jahr 2012 ist die vergünstigte Vermietung an Verwandte neu geregelt: Die Gewinnprognose entfällt und ein Werbungskostenabzug ist bereits immer dann uneingeschränkt möglich, wenn die Miete mindestens 66% der ortsüblichen Miete beträgt. Bei einer geringeren Miete kommt nur ein anteiliger Werbungskostenabzug in Betracht.

Wir empfehlen solchen Vermietern, die an Verwandte vermietet und eine Miete zwischen 56% und weniger als 66% vereinbart haben, zum Erhalt der genannten Steuervorteile die Miete zu erhöhen. Hierzu ist allerdings eine Einigung mit dem Mieter erforderlich. Alternativ muss – soweit möglich – das gesetzlich vorgesehene Verfahren zur Mieterhöhung eingehalten werden. Auch im letztgenannten Fall muss der Mieter der Erhöhung zustimmen, die Zustimmung kann jedoch notfalls eingeklagt werden.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Ihre Rechtsanwälte Herlitzius