



Ausgabe 21/2011

vom 10.6.2011

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Immobilien

Vermietung an nahe Angehörige

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und
steuerberatungsgesellschaft

www.eccontis.at

Vermietung an nahe Angehörige

Bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen prüft die Finanzverwaltung, ob diese tatsächlich wirtschaftlich begründbar sind oder nur zur Steuervermeidung abgeschlossen wurden.

Steuerpflichtige können versucht sein durch eine Art "Einkommenssplitting" mit nahen Angehörigen ihre Steuerschuld zu verringern. Dabei werden beispielsweise mit Familienangehörigen Verträge abgeschlossen, deren Erfüllung mit Kosten verbunden ist, die der Leistungsverpflichtete steuerlich absetzen kann. Bei geschickter Vorgehensweise kann durch die Aufteilung der Steuerbemessungsgrundlage zwischen nahen Angehörigen eine Steuerpflicht zur Gänze vermieden oder durch die Ausnutzung von niedrigeren Progressionsstufen zumindest verringert werden.

Mietverträgen zwischen nahen Angehörigen

Damit eine rechtliche Beziehung zwischen nahen Angehörigen steuerlich anerkannt wird, müssen folgende Kriterien erfüllt werden:

1. die Leistungsbeziehungen müssen nach außen ausreichend zum Ausdruck kommen,
2. einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt haben und
3. würden auch zwischen Familienfremden unter denselben Bedingungen abgeschlossen werden.

Diese Voraussetzungen müssen auch bei Mietverträgen zwischen nahen Angehörigen erfüllt sein. So ist die Finanzverwaltung beispielsweise berechtigt, einem Mietvertrag, der rückwirkend abgeschlossen wurde, die steuerliche Anerkennung zu versagen.

Wesentliche Vertragsbestandteile

Weiters sollte hinsichtlich der steuerlichen Anerkennung des Mietvertrages darauf geachtet werden, dass dieser schriftlich abgeschlossen wird und die wesentlichen Vertragsbestandteile beinhaltet. Diese sind etwa Bestandsgegenstand, zeitlicher Geltungsbereich, Mietzinshöhe und deren Fälligkeit, Wertsicherungsklauseln, das Schicksal von Mieterinvestitionen, Instandhaltungspflichten oder das Tragen der Betriebskosten. Zu berücksichtigen ist, dass als "nahe Angehörige" nicht nur Familienmitglieder gelten, sondern beispielsweise auch die GmbH eines beherrschenden Gesellschafters oder eines Gesellschafter-Geschäftsführers.

Beispiel

Ein Ehepaar vermietet an ihren Sohn eine Wohnung. Dabei kommt es zu unregelmäßigen Mietzinszahlungen oder Stundungen der Forderung über einen längeren Zeitraum. Da gegenüber einem fremden Dritten ein längeres Ausbleiben der Zahlungen nicht akzeptiert werden würde, wird dieser Mietvertrag zwischen Eltern und Sohn nicht anerkannt.

In bestimmten Fällen wird das Vorliegen eines Mietverhältnisses von vornherein steuerlich nicht anerkannt. So wird die Vermietung der gemeinsamen Ehemwohnung an den Ehegatten in sämtlichen Fällen nicht anerkannt. Weiters liegt kein steuerlich zu beachtendes Mietverhältnis vor, wenn ein Gebäude ausschließlich von Miteigentümern oder diesen nahe stehenden Personen bewohnt wird.

Mindestanforderungen

Nicht nur aus ertragsteuerlicher Sicht sondern auch im Bereich der Umsatzsteuer muss ein Mietvertrag zwischen nahen Angehörigen gewisse Mindestanforderungen erfüllen. Wird beispielsweise ein Gebäude unter in Anspruchnahme des Vorsteuerabzugs errichtet und dieses im Anschluss an einen nahen Angehörigen unter fremdunüblichen Bedingungen vermietet, wird der getätigte Vorsteuerabzug von der Finanzverwaltung nicht anerkannt.

Tipp: Stellen Sie sich bei Abschluss eines Mietvertrages mit einem nahen Angehörigen immer selbst die Frage, ob sie diesen so auch mit einem fremden Dritten abgeschlossen hätten, andernfalls es bei einer Steuerprüfung zu Überraschungen kommen kann.

eccontis informiert bestellen/abmelden:

Wenn wir unsere „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)