

FAMILIENVERTRÄGE

Mietzahlung durch Verzicht auf Barunterhalt ist (wahrscheinlich) steuerschädlich

┃ Liegt ein steuerlich anzuerkennendes Mietverhältnis vor, wenn ein Kind für die von den Eltern gemietete Immobilie keine Miete zahlt, sondern auf Barunterhalt verzichtet? Mit dieser Frage muss sich demnächst der BFH befassen. Gut beratene Familien sollten sich aber vom Ausgang des Verfahrens unabhängig machen und steuersichere Abwicklungen wählen. ┃

FG Düsseldorf wehrt sich gegen zu einfache Abwicklung

Im konkreten Fall hatten Eltern mit ihrer Tochter einen Mietvertrag über eine Wohnung geschlossen. Die Tochter überwies aber weder Miete noch Nebenkosten, obwohl das im Mietvertrag so vereinbart war. Trotzdem beantragten die Eltern Vermietungsverluste. Sie begründeten das damit, dass ihre Tochter einen Barunterhaltsanspruch gegen sie habe, in Höhe der Miete aber darauf verzichtet habe. Der noch ausstehende Barunterhalt sei der Tochter je nach Bedarf in bar ausbezahlt worden.

Das FG Düsseldorf erkannte die Verluste nicht an. Die gedachte Verrechnung von Barunterhalt und Miete reiche nicht aus, um ein steuerlich anzuerkennendes Mietverhältnis zu begründen. Es liege vielmehr ein Naturalunterhalt vor. Zudem hätten sich Eltern und Tochter weder an die Vereinbarungen im Mietvertrag gehalten (Überweisung der Miete) noch gab es irgendwelche Nachweise, dass der Barunterhalt vereinbart und abgerechnet worden war (FG Düsseldorf 20.5.15, 7 K 1077/14 E, Abruf-Nr. 146153).

PRAXISHINWEIS ┃ Das FG hat die Revision zum BFH zugelassen. Die Eltern haben sie eingelegt (Az. IX R 28/15). Betroffene Eltern sollten in vergleichbaren Fällen Einspruch gegen die Versagung des Vermietungsverlustes einlegen und einen Antrag auf Ruhen des Einspruchsverfahrens stellen.

So sichern sich Eltern die Anerkennung der Vermietungsverluste

Wenn Sie eine Immobilie an ein Kind vermieten, das keine eigenen Einkünfte hat, empfehlen sich folgende – bereits anerkannte – Gestaltungen, um den Verlustabzug zu bewahren:

- **Zahlung Barunterhalt:** Sie vereinbaren mit dem Kind, dass sie ihm Barunterhalt gewähren und zahlen diesen auf ein Konto des Kindes. Das Kind überweist Ihnen davon die Miete für die vermietete Immobilie (BFH 19.10.99, IX R 39/99, Abruf-Nr. 000194).
- **Vorherige Schenkung:** Sie schenken Ihrem Kind einen Einmalbetrag und überweisen das Geld auf ein Konto des Kindes. Das Kind zahlt davon die Miete (BFH 28.3.1995, IX R 47/93).

Mietentgelt sollte in Verzicht auf Barunterhalt bestehen

FG Düsseldorf moniert drei Formverstöße

Rechtsprechung offeriert Gestaltungen