

**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**

Weiherhausstraße 8b

64646 Heppenheim

Telefon: 06252/9909-0

Fax: 06252/9909-50

Email: zentrale@reibold-guthier.de

[www.reibold-guthier.de](http://www.reibold-guthier.de)

Kanzleistandort Weinheim :

Thaddenstr. 14a

69469 Weinheim

Telefon: 06201/3797176

Fax: 06201/3797199



## Informationen zum Thema **VERMIETUNG AN ANGEHÖRIGE**

erteilt Ihnen Andreas Guthier,  
Steuerberater





## Vermietung an Angehörige

Wenn Eltern eine Wohnung an ihr Kind oder andere Angehörige vermieten, geschieht dies oft zu deutlich verbilligten Mieten. Natürlich wollen sie trotzdem die mit der Vermietung zusammenhängenden Kosten, beispielsweise Abschreibungen, Heiz-Betriebskosten, Erhaltungsmaßnahmen oder Darlehenszinsen, in voller Höhe von der Steuer absetzen können. Damit das Finanzamt die Werbungskosten aus der Vermietungstätigkeit voll anerkennt, darf die Miete (Kaltmiete zzgl. der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten (BFH vom 10.05.2016)) nicht zu niedrig angesetzt werden.

Die Miete muss mindestens 66% der sogenannten ortsüblichen Marktmiete betragen. Das ist die Kaltmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung, unter Einbeziehung der Spannen des örtlichen Mietspiegels, zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten.

Über die genaue Berechnung wird oft gestritten.

Noch komplizierter wird es bei möblierten Wohnungen. Dazu hat jetzt der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden (Urteil vom 06.02.2018, IX R 14/17), dass ein marktüblicher Möblierungszuschlag zu berücksichtigen ist. Das sei dann der Fall, wenn sich der Zuschlag aufgrund der Ausstattung der Wohnung aus dem Mietspiegel ergibt. So kann sich beispielsweise die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel erhöhen, wenn eine gut ausgestattete Küche vorhan-

den ist. Kann der Möblierungszuschlag nicht aus dem Mietspiegel und in einem zweiten Schritt auch kein, am örtlichen Mietmarkt realisierbarer Möblierungszuschlag ermittelt werden, ist auf die ortsübliche Marktmiete ohne Möblierung abzustellen. Die Bestimmung des Möblierungszuschlags auf Basis der monatlichen Abschreibungen auf die überlassenen Möbel und der Ansatz eines prozentualen Mietrenditeaufschlags sind nach Auffassung des BFH nicht zulässig.

Aufgrund der möglichen Schwierigkeiten sollte bei der Vermietung insbesondere einer möblierten Wohnung an Angehörige die Miete nicht zu knapp bemessen werden. Gut für die Vermieter ist, dass in die Durchschnittsmieten des örtlichen Mietspiegels auch Mieten von „Altverträgen“ einfließen, die meist deutlich unter den Mieten für Neuverträge liegen.