

Steuernews für Klienten

Was muss bei Vermietungen im Familienverbund beachtet werden?

Vermietungen im Familienverbund (z. B. zwischen Eltern und Kindern) stehen steuerrechtlich oftmals besonders im Fokus. Wird eine Vermietung als fremdunüblich gewertet, so hat dies zur Konsequenz, dass zwar die daraus erzielten Einkünfte nicht der Steuerpflicht unterliegen, gegengleich jedoch auch geltend gemachte Ausgaben steuerrechtlich nicht anerkannt werden. Zudem steht kein Vorsteuerabzug aus etwaigen Anschaffungen oder Investitionen für das vermietete Objekt zu. Damit ein Mietverhältnis auch im Familienverbund anerkannt wird, sollten jedenfalls nachfolgende Punkte beachtet werden:

Fremdüblichkeit

Das Mietverhältnis sollte so ausgestaltet sein, wie dies auch mit fremden Dritten der Fall wäre.

Dies bedeutet:

- Marktübliche Miete (nicht zu niedrig!)
- Indexierung der Miete
- Marktübliche Betriebskostenregelung
- Kündigungsfristen wie am freien Markt
- Keine ungewöhnlichen Sonderrechte
- Vereinbarung einer Kautions

Schriftlichkeit/ Publizität

Neben der Fremdüblichkeit des Mietverhältnisses ist auch dessen Verschriftlichung besonders wichtig. Dies bedeutet, dass ein schriftlicher Mietvertrag vorliegen muss, welcher fremdüblich ausgestaltet und von beiden Seiten unterfertigt und vergebührt ist.

Tatsächliche Durchführung

Abschließend ist auch wichtig, dass das Mietverhältnis auch tatsächlich so gelebt wird. Dies bedeutet im Wesentlichen:

- Regelmäßige Zahlung (Überweisung/keine Barzahlungen) der Miete und der Betriebskosten
- Hinterlegung der Kautions
- Keine „Rückzahlungen unter der Hand“
- Indexierung

Liegen die oben genannten Voraussetzungen grundsätzlich vor, so sind auch Mietverhältnisse mit nahen Angehörigen steuerrechtlich anzuerkennen. Dies wurde auch jüngst vom Bundesfinanzgericht (BFG) im Rahmen einer aktuellen Entscheidung so bestätigt.

Stand: 27. April 2026

Bild: ronstik - stock.adobe.com