

## Bestandsverträge zwischen nahen Angehörigen: Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung

In der Praxis werden Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten oftmals auch an (nahe) Angehörige vermietet. Diese Konstellation ist zwar steuerlich grundsätzlich zulässig, allerdings sind bestimmte Punkte (wie bspw. die Fremdüblichkeit) zu beachten, damit der Mietvertrag auch mit steuerlicher Wirkung anerkannt wird.



### FREMDÜBLICHKEIT VON BESTANDSVERTRÄGEN

Bei Vertragsabschlüssen – und daher auch bei Vermietungen – zwischen Fremden ist grundsätzlich von einem Interessensgegensatz zwischen beiden Vertragsparteien auszugehen. Ein Vertragspartner will einen möglichst hohen Vorteil erzielen, wohingegen der andere möglichst wenig dafür aufwenden will, um den Vertragsgegenstand zu erhalten (Vorteilsmaximierung). Man geht daher davon aus, dass der ausverhandelte Vertrag zwischen Fremden einen marktkonformen Interessensausgleich darstellt, weshalb auch von einem fremdüblichen Vertrag gesprochen wird.

Dieser Interessensgegensatz fehlt bei (Miet-)Verträgen zwischen nahen Angehörigen in der Regel. Diese Verträge sind daher auf gewisse Voraussetzungen hin zu untersuchen, um festzustellen, ob es sich tatsächlich um die vorgegebene Leistungsbeziehung oder in Wirklichkeit um eine familienhafte Veranlassung handelt.

### VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE STEUERLICHE ANERKENNUNG

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes können Vereinbarungen zwischen nahen Angehörigen steuerlich nur anerkannt werden, wenn sie

- nach außen ausreichend zum Ausdruck kommen,
- einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt haben und
- auch zwischen Fremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wären (Fremdüblichkeit).

Alle drei Voraussetzungen müssen gemeinsam vorliegen. Fehlt nur eine dieser drei Voraussetzungen, führt dies grundsätzlich zur steuerrechtlichen Nichtanerkennung der getroffenen Vereinbarung. Im Hinblick auf Mietverträge zwischen Angehörigen bedeutet das, dass auf alle Fälle vor Beginn des Mietverhältnisses ein schriftlicher Mietvertrag abzuschließen ist, in welchem die üblichen Vertragspunkte (Mietzins, Betriebskosten, Laufzeit, Rechte und Pflichten, etc.) vereinbart werden. Wesentlich ist, dass dieser Mietvertrag in gleicher Form auch mit einem fremden Dritten abgeschlossen worden wäre, weshalb es dringend zu empfehlen ist, besonderes Augenmerk auf die Höhe des Mietzinses zu legen.

### UNSER FAZIT

Eine Vermietung an nahe Angehörige kann steuerlich nur anerkannt werden, wenn sämtliche vom Verwaltungsgerichtshof judizierten Voraussetzungen erfüllt werden. Da häufig keine vergleichbaren Mietverträge mit Dritten vorliegen, ist dringend zu empfehlen, Recherchen hinsichtlich des fremdüblichen Mietpreisniveaus durchzuführen und diese Ergebnisse auch zu dokumentieren bzw. aufzubewahren.