MANDANTEN-MERKBLATT

DR. THOMAS AUTZEN

STEUERBERATER

MIETVERTRAG MIT VERWANDTEN/KINDERN

2026

INHALT

I. Nahe Angehörige

II. Anforderungen an Mietverträge

1. Formale Pflichten
2. Vertragsfreiheit kontra Fremdvergleich
3. Durchführung der Mietverträge

III. Praxishinweise zu Mietverträgen

1. Wichtige Inhalte und Maßnahmen
2. Relevante Beispiele mit steuerlichen Regeln

Mietverträge unter nahen Angehörigen bieten die Möglichkeit, z. B. eigene Wohnungen günstiger als unter fremden Dritten an Verwandte zu vermieten, ohne dass die Ausgaben, die Sie für das Mietobjekt leisten, steuerlich verloren gehen. Dazu müssen Sie jedoch einige Formalien und steuerliche Regeln beachten. Verträge mit nahen Angehörigen werden vom Finanzamt häufig kritisch beleuchtet. Zum Teil werden diese Verträge aufgrund vermeidbarer Fehler bei der Durchführung steuerlich nicht anerkannt und Ausgaben für das Mietobjekt können steuerlich dann nicht geltend gemacht werden.

Steuerrechtlich beanstandet werden z. B. solche Verträge, die unter Fremden in dieser Form nicht abgeschlossen und durchgeführt würden. Veranschaulichen möchten wir Ihnen dies durch folgendes Beispiel:

Beispiel: Ein Unternehmer mietet von seinem Vater für betriebliche Zwecke eine Halle an und zahlt dafür nur die Hälfte der ortsüblichen Miete. Dies würde ein fremder Vermieter nicht akzeptieren. Folge für den Vater: Er kann im Rahmen seiner Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nur 50 % der anfallenden Aufwendungen als Werbungskosten abziehen (vgl. auch III, 2, a).

Steuerzahlern steht es zwar grundsätzlich frei, ihre Rechtsverhältnisse so zu gestalten, dass die Steuerbelastung möglichst gering ist. Allerdings prüft das Finanzamt, ob die Vertragsgestaltung einen Missbrauch der rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten darstellt. Zudem gelten hierbei gesetzliche Bestimmungen, die bei Nichtbeachtung bereits so manche Gestaltungen zu Fall gebracht haben:

Beispiele: In einem Fall vor dem FG Münster vereinbarten Eltern mit ihrem Sohn, im Anschluss an einen Wohnungstausch die Eigentumswohnungen wechselseitig zu vermieten. Wirtschaftliche oder sonst beachtliche außersteuerliche Gründe für diese Vereinbarung gab es nicht. Hierin sahen die Richter einen Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten. Das sieht der Bundesfinanzhof auch bei Verträgen über die Vermietung von neu hergestellten und durch Teilungsvereinbarung errichteten Wohnungen, wenn die Beteiligten (Eltern und zwei Töchter) bereits im Zeitpunkt der Begründung des Sondereigentums die Absicht verfolgen, die vermieteten Wohnungen wechselseitig zu eigenen Wohnzwecken zu nutzen, und keine wirtschaftlichen oder sonst beachtliche nicht steuerliche Gründe die gewählte Gestaltung rechtfertigen.

Hinweis: Sprechen Sie uns vor der Abfassung von neuen Mietverträgen mit nahen Angehörigen gerne an. Darüber hinaus sollten auch bestehende Mietverträge regelmäßig daraufhin überprüft werden, ob Änderungen durch die aktuelle Rechtsprechung oder aufgrund neuer Anweisungen der Finanzverwaltung erforderlich sind.

Hat der Vermieter der Wohnung aufgrund einer finanziellen (z. B. coronabedingten) Notsituation des Mieters die Mietzahlung befristet ganz oder teilweise erlassen, führt dies grds. nicht zu einer Veränderung der vereinbarten Miete und hat dies folglich auch keine Auswirkungen auf die bisherige Beurteilung des Mietverhältnisses (III, 2, a und b).

Die von der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs unterstellte Überschusserzielungsabsicht bei auf Dauer angelegter Vermietung kommt dann nicht zum Tragen, wenn der Steuerpflichtige die vermietete Immobilie – nach Durchführung umfangreicher Renovierungs- und Erweiterungsarbeiten – kurze Zeit nach tatsächlichem Mietbeginn unentgeltlich auf den Mieter (im Streitfall: Sohn des Vermieters) überträgt und nicht festgestellt werden kann, dass die Übertragung auf einem neu gefassten Entschluss beruhte. Wird dem Finanzamt die unentgeltliche Übertragung der Mietimmobilie erst später bei den Veranlagungsarbeiten der nachfolgenden Veranlagungszeiträume bekannt, können bereits bestandskräftig gewordene Einkommensteuerbescheide der Vorjahre zulasten des Vermieters abgeändert werden. Das führt zwingend zu Steuernachzahlungen.

Im Zweifel prüft das Finanzamt auch, ob sich der Angehörige die vereinbarte Miete auch „leisten“ kann. Daher ist es auch gefährlich, wenn z. B. der Vermieter dem Angehörigen die Miete „zurückerstattet“.

I. Nahe Angehörige

Nahe Angehörige sind insbesondere

- Verlobte,
- Ehepartner, eingetragene Lebenspartner,
- Eltern und Großeltern,
- Kinder und Enkel,
- Geschwister,
- Schwager/Schwägerin und Nichten/Neffen,
- Pflegeeltern und Pflegekinder.

Auch wenn sich Eheleute scheiden lassen, bleiben sie „nahe Angehörige“. Bei Verlobten erlischt die Angehörigeneigenschaft hingegen, wenn das Verlöbnis aufgehoben wird.

Ein mit dem Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft abgeschlossener Mietvertrag über eine Wohnung wird vom Finanzamt nicht anerkannt, wenn die Wohnung von den Lebenspartnern gemeinsam bewohnt wird. Das gilt auch für an den nichtehelichen Lebensgefährten vermietete Wohnräume im eigenen Einfamilienhaus.

Ein Mietverhältnis ist steuerlich auch nicht anzuerkennen, wenn zwischen Mieterin und Vermieter eine nichteheliche Lebensgemeinschaft bestand, bei der der in der Erdgeschosswohnung wohnende Vermieter die vermietete Dachgeschosswohnung mitbenutzte.

Wohnen die Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft gemeinsam in einer im Eigentum eines Partners stehenden Wohnung und vermietet dieser Partner die Hälfte dieser Wohnung an den anderen Partner, so ist dieses Mietverhältnis steuerrechtlich nicht anzuerkennen.

Das FG Berlin-Brandenburg hat die Vermietung eines Steuerpflichtigen einer infolge eines Wasserschadens nicht bewohnbaren Immobilie an seine nichteheliche Lebensgefährtin u. a. deswegen nicht anerkannt, weil er in einer gemeinsamen Wohnung mit der Lebensgefährtin und den gemeinsamen Kindern wohnt und die Lebensgefährtin die Miete der leerstehenden Immobilie nicht ohne Unterstützung des Steuerpflichtigen zahlen konnte.

II. Anforderungen an Mietverträge

1. Formale Pflichten

Verträge liegen dann vor, wenn beide Seiten sich über die üblichen und wesentlichen Bestandteile eines Vertrags geeinigt haben. Selbstverständlich dürfen nur gesetzlich zulässige Ver-

einbarungen getroffen werden; anderenfalls sind die Regelungen unwirksam.

Beispiel: Ein Ehepaar, Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, bespricht mit den Schwiegereltern, dass diese im Haus eine Wohnung beziehen dürfen. Solange weder die Lage der Wohnung (z. B. Erdgeschoss) noch der Einzugstermin noch die Höhe der Miete und Nebenkosten einvernehmlich geregelt sind, besteht kein Mietvertrag.

Mietverträge dürfen auf keinen Fall einfach „rückdatiert" werden, da sonst zum einen der Vertrag nichtig ist und zum anderen ein Ermittlungsverfahren wegen Steuerhinterziehung droht. Eine bestehende mündliche Vereinbarung kann jedoch zu einem späteren Zeitpunkt schriftlich bestätigt werden.

Die Schriftform ist zu Beweiszwecken (nicht nur wegen des Finanzamts) immer sinnvoll.

2. Vertragsfreiheit kontra Fremdvergleich

Grundsätzlich besteht Vertragsfreiheit, d. h. die Vertragsparteien können alle rechtlich zulässigen Inhalte so festlegen, wie sie dies möchten. Steuerrechtlich ist dabei jedoch stets der bereits angesprochene Fremdvergleich zu beachten:

Beispiele: Sie können also z. B. Mietverträge abschließen, bei denen der Mieter nur die üblichen Nebenkosten für Wasser, Strom und Heizung bezahlt, jedoch keine „Kaltmiete". Steuerrechtlich wird das Finanzamt das aber nicht akzeptieren, weil dies unüblich ist. Ein Werbungskostenabzug ist also hier nicht möglich.

Ein Mietvertrag zwischen nahen Angehörigen über Räume für die Ausübung einer selbständigen Tätigkeit hält laut Bundesfinanzhof einem Fremdvergleich nicht stand, wenn als Mietentgelt die Überlassung des jeweiligen Geschäftswagens des Unternehmers zur Nutzung vereinbart wird. Damit kann der Unternehmer keinen Betriebsausgabenabzug geltend machen.

Zur steuerlichen Anerkennung eines Angehörigen-Vertrags müssen die Beteiligten des Vertrags jedenfalls ihre vertraglichen Hauptpflichten klar und eindeutig vereinbaren und entsprechend dem Vereinbarten durchführen. Für die Auslegung ursprünglich unklarer Vereinbarungen kann ein späteres tatsächliches Verhalten der Mietparteien herangezogen werden.

Hilfreich als Vorlage bzw. Checkliste können „Vertragsmuster" sein, die für untereinander fremde Vertragsparteien gefertigt wurden. Diese können dann im steuerrechtlich zulässigen Rahmen individuell angepasst werden.

Auch die steuerrechtliche Anerkennung eines Vertrags zwischen einer Personengesellschaft und einem Angehörigen eines Gesellschafters kann davon abhängig gemacht werden, dass der Vertrag inhaltlich und nach seiner tatsächlichen Durchführung dem entspricht, was bei sonst gleichen Verhältnissen zwischen fremden Dritten üblich ist, wenn der Gesellschafter, mit dessen Angehörigen der Vertrag abgeschlossen wird, die Gesellschaft beherrscht.

Hinweis: Im Rahmen der Bearbeitung der Einkommensteuererklärungen des Vermieters kann laut Bundesfinanzhof das Finanzamt unter Berücksichtigung der Grundsätze der Datenschutz-Grundverordnung aktuelle Mietverträge, Nebenkostenabrechnungen sowie Nachweise über geltend gemachte Erhaltungsaufwendungen usw. anfordern. Eine Einwilligung der Mieter in die Weitergabe an das Finanzamt ist nicht erforderlich. Die Vorlage von Urkunden unterliegt dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, d. h. sie muss zur Sachverhaltsaufklärung geeignet und notwendig sein, die Pflichterfüllung für den Betroffenen möglich und die Inanspruchnahme erforderlich, verhältnismäßig und zumutbar sein. Dies wurde vom Bundesfinanzhof geprüft und bejaht.

3. Durchführung der Mietverträge

Wichtig ist, dass die vertraglich vereinbarten Rechte und Pflichten auch tatsächlich genauso durchgeführt werden, wie dies im Vertrag festgelegt wurde. Ein nach Form und Inhalt einwandfrei abgeschlossener Mietvertrag darf nicht nur „auf dem Papier" existieren; er muss „gelebt" werden.

Hinweise: Mietverträge sollten nie nur „zum Schein" abgeschlossen werden. Zum einen erkennt das Finanzamt solche Verträge nicht an, zum anderen droht im Zweifelsfall ein Ermittlungsverfahren wegen Steuerhinterziehung.

Interessant ist, dass das LSG Baden-Württemberg die Kosten der Unterkunft und Heizung für eine Empfängerin von Bürgergeld als Bedarf anerkannt hat, obwohl diese trotz eines Mietverhältnisses mit ihrem Vater die Mieten über einen längeren Zeitraum nicht gezahlt hatte. Werden bei einem Mietverhältnis unter engen Verwandten bei Nichtzahlung des Mietzinses nicht unmittelbar juristische Konsequenzen eingeleitet, so rechtfertigt dies laut LSG Baden-Württemberg nicht automatisch die Annahme eines Scheingeschäfts.

Schädlich aus Sicht der Finanzverwaltung ist etwa eine unregelmäßige Zahlung von Mieten. Das würden Sie bei einem fremden Mieter auch nicht akzeptieren. So hat das FG München ein Mietverhältnis zwischen zwei Brüdern nicht anerkannt, weil kein schriftlicher Mietvertrag vorlag, der Mietzins „nach Kassenlage" gezahlt wurde auch und kein lückenloser Nachweis über die Mietzahlungen erbracht werden konnte. Von einer Scheinhandlung geht das Finanzamt zudem aus, wenn der Vermieter dem Mieter das Geld für die jeweilige Miete im Voraus zur Verfügung stellt oder wenn die Miete nach Eingang auf dem Konto zeitnah wieder an den Mieter zurückgezahlt wird. Das FG Hamburg hat die kurzfristige Vermietung nicht abgeschlossener Wohnungen im selbstgenutzten Haus an Angehörige steuerlich nicht anerkannt. Der Bundesfinanzhof hat den Fremdvergleich verneint, wenn Mietzahlungen nur einmal jährlich im Nachhinein geleistet und auch die Nebenkosten ohne Vorauszahlungen nur einmal jährlich abgerechnet und mit erheblicher Verzögerung beglichen werden. Beanstandet hat der Bundesfinanzhof auch, dass laut Mietvertrag die Kündigungsfrist für die Mieterin zwölf Monate betrug, obwohl gesetzlich unabdingbar geregelt ist, dass ein Mieter maximal eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten muss.

III. Praxishinweise zu Mietverträgen

1. Wichtige Inhalte und Maßnahmen

Ein Mietvertrag regelt – juristisch ausgedrückt – die Überlassung einer Sache zum Gebrauch gegen ein Entgelt. Der Vermieter wird durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Dafür muss der Mieter dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zahlen. Als

Mietsachen kommen Wohn- und Geschäftsräume sowie sonstige bewegliche Sachen (z. B. Kfz) in Betracht.

Unbefristete Mietverträge können generell mündlich geschlossen werden. Der Vertrag ist dann zustande gekommen, wenn sich Vermieter und Mieter über die Art des Mietobjekts, die zu zahlende Miete und den Zweck der Nutzung der Mietsache einig geworden sind.

Wohnraum-Mietverträge, die ohne Schriftform für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden, gelten als für unbestimmte Zeit geschlossen. Eine Befristung auf z. B. zwei Jahre ist bei einem mündlich geschlossenen Vertrag nicht möglich. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig. Mieter und Vermieter müssen aus dem Vertrag erkennbar sein und den Vertrag auch persönlich unterschreiben.

Rechtsfolge des Verstoßes eines befristeten Mietvertrags über Geschäftsräume, der für längere Zeit als ein Jahr unter Verstoß gegen die gesetzliche Textform vereinbart wurde, ist nicht nur, dass das Mietverhältnis als für unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Vielmehr ist weiterhin eine – in einem formunwirksamen Mietvertrag vertraglich vereinbarte – Kündigungsfrist jedenfalls dann nicht maßgeblich, wenn diese länger ist als die gesetzliche Kündigungsfrist.

Hinweise: Bei der Durchführung des Mietvertrags kommt es vor allem auf die regelmäßige und pünktliche Mietzahlung an; es empfiehlt sich ein Dauerauftrag. So hat das FG Baden-Württemberg ein Mietverhältnis zwischen Angehörigen steuerlich nicht anerkannt, weil die Hauptpflichten des Mietvertrags nicht von vornherein klar und eindeutig vereinbart worden sind und keine Zahlungsnachweise für die Miete vorgelegt werden konnten.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass der bei einem Mietvertrag zwischen Eltern und Tochter aufgenommene handschriftliche Zusatz „vorbehaltlich der Anerkennung durchs Finanzamt" hinsichtlich der vereinbarten Miethöhe dazu führt, dass der Mietvertrag nicht anzuerkennen sein wird. Das Mietverhältnis wird steuerlich u. U. auch dann nicht anerkannt, wenn sich der Mieter die vereinbarte Miete wirtschaftlich eigentlich nicht leisten kann. Hier unterstellt das Finanzamt, dass gezahlte Mieten an den Mieter bar zurückfließen

Auch die Betriebskosten sollten korrekt und zeitnah abgerechnet und etwaige Nachzahlungen fristgerecht geleistet werden. Mietrechtlich muss ein Vermieter über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abrechnen. Die Abrechnung muss er dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums vorlegen. Anderenfalls verliert der Vermieter den Anspruch auf eine etwaige Nachzahlung. Das Finanzamt wird daher nur ausnahmsweise bei einmaliger versehentlicher Verspätung der Betriebskostenabrechnung die Verluste aus Vermietung und Verpachtung dennoch anerkennen.

Zu Beweiszwecken ist es immer sinnvoll, Mietverträge mit nahen Angehörigen schriftlich zu vereinbaren. Hilfreich sind dabei im Handel/Internet erhältliche Musterverträge.

Die Vertragsfreiheit der Parteien wird hier grundsätzlich nicht vom Fiskus beschränkt, wenn zumindest eine entgeltliche Überlassung des Mietobjekts stattfindet, d. h. die Mietsache und die Höhe der Miete eindeutig und klar festgelegt wurden. Die Höhe der vereinbarten Miete beeinflusst das Maß der abzugsfähigen Werbungskosten beim Vermieter im Rahmen seiner Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Es kommt dabei vor allem auf die sog. Einkünfteerzielungsabsicht des Vermieters an.

Die umgehende Renovierung und verbilligte Vermietung einer geerbten Eigentumswohnung an den Sohn spricht – zumindest dem ersten Anschein nach – dafür, dass insoweit keine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt.

Bei einem Mietobjekt, das im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unentgeltlich übertragen wurde und für das sich der Übergeber ein Nießbrauchsrecht für fünf Jahre zurückbehalten hat, hat das FG Münster die Einkünfteerzielungsabsicht verneint, wenn der beschenkte Sohn die Wohnung während der Dauer des Nießbrauchsrechts für private Zwecke nutzt.

Die befristete Übertragung der Einkunftsquelle Vermietung und Verpachtung an minderjährige Kinder durch unentgeltliche Bestellung eines befristeten Nießbrauchsrechts ist nicht missbräuchlich, wenn dem Zuwendenden, von der Verlagerung der Einkunftsquelle abgesehen, kein weiterer steuerlicher Vorteil entsteht.

2. Relevante Beispiele und steuerliche Regeln

a) Eigentümer vermietet privaten Wohnraum zu Wohnzwecken

Hier müssen Sie bei der Höhe des vereinbarten Mietzinses besonders aufpassen:

- Bewohnt ein Angehöriger Ihre Immobilie, **ohne hierfür Miete zu zahlen**, schließt dies einen Werbungskostenabzug Ihrerseits und damit einen steuersparenden Verlust aus der Vermietung aus. Sie können z. B. Finanzierungszinsen und Abschreibungsbeträge nicht geltend machen.
- Darüber hinaus hat der Gesetzgeber ab dem 1.1.2021 Folgendes festgelegt:
  - Beträgt die Miete **mindestens 66 %** der ortsüblichen Marktmiete, werden Ihre Werbungkosten aus Vermietung und Verpachtung vollumfänglich anerkannt, weil die Vermietung vom Finanzamt als entgeltlich angesehen wird. Eine weitere Prüfung, ob die Absicht besteht, hierbei langfristig aus der Vermietung einen Gewinn zu erzielen, entfällt grundsätzlich.

    Beispiel: Ein Steuerpflichtiger vermietet eine zuvor fremdvermietete Wohnung an seinen Sohn. Das Mietverhältnis ist zivilrechtlich wirksam und wird auch wie vereinbart durchgeführt. Die Wohnung war zuvor für 500 € zzgl. 150 € Umlagen fremdvermietet. Der Sohn übernimmt sämtliche Umlagen und zahlt darüber hinaus eine Miete i. H. von 285 €. Die tatsächlich gezahlte Warmmiete beträgt 66,9 % der ortsüblichen Warmmiete und ist somit steuerrechtlich anzuerkennen.

    Hinweis: Das FG Baden-Württemberg vertritt die Auffassung, dass eine Totalüberschussprognose trotz Einhaltung der 66 %-Grenze erforderlich ist, wenn ein Vater drei vollfinanzierte Einfamilienhäuser an jeweils eines seiner drei Kinder und deren Ehepartner mit einer jeweiligen Wohnfläche von weit über 250 qm (Luxuswohnungen) vermietet. Der Bundesfinanzhof hat aufgrund der Revision des Vaters die Vorentscheidung aufgehoben und die Sache an das Finanzgericht zur anderweitigen Verhandlung und Entschei-

dung zurückverwiesen, weil die bisherigen Feststellungen des Finanzgerichts nicht ausreichen, um abschließend zu entscheiden, ob das Finanzgericht zu Recht die Überschusserzielungsabsicht der Kläger verneint hat. Der Bundesfinanzhof hat aber ausgeführt, dass bei der Vermietung eines Objekts mit einer Wohnfläche von mehr als 250 qm eine Ausnahme von der typisierten Annahme der Einkünfteerzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit besteht, die Anlass zu deren Überprüfung mittels einer Totalüberschussprognose gibt

- Beträgt die Miete **weniger als 50 %** der ortsüblichen Marktmiete, wird die Vermietung aus Sicht des Finanzamts in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt. Nur die auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten (= Schuldzinsen, Reparaturkosten, Abschreibungen usw.) sind steuerlich abziehbar.

- Beträgt die Miete **zwischen 50 % und weniger als 66 %,** wird das Finanzamt die **Einkunftserzielungsabsicht** des Vermieters **prüfen** (Totalüberschussprognose).

Hinweise: Soweit Mietspiegel, qualifizierte Mietspiegel oder Mietdatenbanken in den Städten/Gemeinden vorhanden sind, bestehen keine Bedenken, die entsprechenden Werte steuerlich anzusetzen. Als **ortsübliche Marktmiete** gilt jede Miete innerhalb der Bandbreite des **örtlichen Mietspiegels**, somit auch der niedrigste Wert. Die ortsübliche Marktmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung umfasst die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten. Einen Mietspiegel Ihrer Region erhalten Sie z. B. beim Wohnungsamt. Sieht der anzuwendende Mietspiegel für vergleichbare Wohnungen keine Bandbreite zwischen mehreren Mietwerten vor, ist regelmäßig der im Mietspiegel für vergleichbare Wohnungen ausgewiesene Durchschnittswert anzusetzen.

Der Bundesfinanzhof hat im Jahr 2021 für den Fall, dass **kein Mietspiegel** existiert, entschieden, dass die ortsübliche Marktmiete z. B. mithilfe eines mit Gründen versehenen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, durch die Auskunft aus einer Mietdatenbank oder unter Zugrundelegung der Entgelte für zumindest drei vergleichbare Wohnungen ermittelt werden kann. Jeder dieser Ermittlungswege ist grundsätzlich gleichrangig.

Für eine **möblierte Wohnung** muss der Vermieter einen **Zuschlag** zur normalen Miete fordern. Diesen Zuschlag hat das FG Niedersachsen auf Grundlage der Anschaffungskosten für die Möbel berechnet. Dazu verteilte das Gericht den Kaufpreis auf die Nutzungsdauer von zehn Jahren und erhöhte den Abschreibungsbetrag um einen Zinssatz von 4 %. Im Zweifel kann eine verbindliche Auskunft zur Miethöhe beim Finanzamt eingeholt werden.

Bezieht sich ein Mietspiegel nicht auf möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen, ist für die Möblierung im Rahmen der Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete i. S. des § 21 Abs. 2 EStG ein Zuschlag zu berücksichtigen, soweit sich auf dem örtlichen Mietmarkt für möblierte Wohnungen hierfür ein Zuschlag ermitteln lässt.

Es ist immer sinnvoll, sich mit der FG-Rechtsprechung im relevanten Bundesland vor einer Vermietung auseinanderzusetzen. So sind von der durchschnittlichen Miete für vergleichbare Wohnungen in dem Mietspiegel bei negativen Ausstattungsmerkmalen der vermieteten Wohnung Abschläge (z. B. 20 % wegen lediglich einfach verglaster Fenster und des hohen Alters der Immobilie) vorzunehmen. Muss – von Fremdvermietungen abweichend – nicht der Angehörigen-Mieter, sondern der Vermieter die Schönheitsreparaturen tragen, ist die Kaltmiete laut Mietspiegel um 10 % zu erhöhen.

Die Schätzung der ortsüblichen Miete für eine in einem Zweifamilienhaus in Berlin belegene Wohnung ist laut FG Berlin-Brandenburg auf Grundlage des Berliner Mietspiegels vorzunehmen, auch wenn Wohnungen in Zweifamilienhäusern nicht in seinen Anwendungsbereich fallen.

Damit Sie im Laufe der Jahre nicht versehentlich unter die 66 %-Grenze geraten (Mietpreisniveau steigt in vielen Städten), sollten Sie Ihre Miete regelmäßig erhöhen. Das ist problemlos möglich, wenn Sie im Mietvertrag eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart haben.

Auch ein möglicher **vorzeitiger Auszug des Angehörigen hat steuerliche Folgen**: Ist ein Angehöriger als bisheriger Mieter aus- und infolge Pflegebedürftigkeit in ein Pflegeheim umgezogen, ist das Mietverhältnis anschließend faktisch nicht mehr den zivilrechtlichen Vereinbarungen entsprechend durchgeführt worden, und ist nach den gesamten Umständen nicht von einer Rückkehr des Angehörigen in die Wohnung und einer weiteren tatsächlichen Vermietung an den Angehörigen auszugehen, so ist das Mietverhältnis ab dem Zeitpunkt des Auszugs nach den Grundsätzen über Mietverträge zwischen nahen Angehörigen steuerlich unbeachtlich.

Wenn Sie als Vermieter neu vermieten wollen, sollten Sie nicht vorschnell renovieren, aber auf jeden Fall Ihre Vermietungsbemühungen ausführlich dokumentieren, damit die Ausgaben für die Renovierung als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften abzugsfähig sind.

Von einer ernsthaften Vermietungsabsicht ist laut FG Berlin-Brandenburg nicht auszugehen, wenn der Vermieter die nach Auszug des Verwandten leerstehende Wohnung, lediglich im Bekanntenkreis zur Vermietung angeboten haben will, die Wohnung eventuell ohne finanzielle Gegenleistung für einen familienangehörenden Wunschmieter in der Zukunft freigehalten wurde und keine nachgewiesenen Bemühungen entfaltet worden sind, um die Wohnung am Markt anzubieten.

Laut Bundesfinanzhof hat der Vermieter eine gewisse Zeit, um das Mietverhältnis zu beenden. Bei einem Steuerpflichtigen, der seit Jahren ein Wohnhaus an seine Eltern vermietet hat und die Eltern nach ihrer Einweisung in ein Pflegeheim und Anordnung einer Betreuung die Miete nicht mehr zahlen, ist das Mietverhältnis bis zu seiner Beendigung anzuerkennen, wenn es zeitnah beendet wird. Das ist der Fall, wenn zwischen der Unterbringung im Pflegeheim und der geräumten Übergabe des Objekts in etwa ein halbes Jahr vergangen ist.

Eine dauerhafte Vermietungsabsicht kann auch dann zu bejahen sein, wenn sich der Vermieter eine Kündigung zu einem bestimmten Zeitpunkt wegen Eigenbedarfs vorbehält, um das Mietobjekt einem Angehörigen zu überlassen, sofern davon auszugehen ist, dass diese Überlassung nicht unentgeltlich erfolgen soll.

Laut FG Baden-Württemberg ist das Mietverhältnis zwischen einem Steuerpflichtigen und seiner Mutter über eine Wohnung im Obergeschoss des Familienhauses steuerlich anzuerkennen,

auch wenn die Mutter wirtschaftlich auf Unterstützung angewiesen war (Sozialhilfe) und keine Kaution vereinbart wurde. Das Finanzgericht argumentierte, dass der Steuerpflichtige selbst im streitgegenständlichen Gebäude wohnte und insofern einen pfleglichen Umgang mit der Mietsache überblicken konnte. Die pauschale Nebenkostenregelung sah das Finanzgericht auch als unschädlich an, zumal Schönheitsreparaturen, Instandhaltung der Mietsache und Kleinreparaturen im Mietvertrag geregelt waren. Im Ergebnis hat das Finanzgericht (negative) Einkünfte des Steuerpflichtigen aus Vermietung und Verpachtung anerkannt, aber (im Gegenzug) die Gewährung von Unterhaltsaufwendungen des Steuerpflichtigen an die Mutter als außergewöhnliche Belastung verneint.

b) Eigentümer vermietet private Immobilie zur betrieblichen Nutzung

Ein beliebtes Modell ist, dass ein Ehepartner ein Haus kauft und es (teilweise) an den anderen, selbständigen Ehepartner vermietet. Dieser führt dort seinen Betrieb, sein Büro oder seine Praxis. Entspricht hier die Miete zu 100 % der ortsüblichen Miete für Gewerbeflächen, können grundsätzlich auch 100 % der Ausgaben als Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung steuerlich anerkannt werden.

Ein Pachtvertrag mit dem eingetragenen Lebenspartner ist steuerlich nicht anzuerkennen, wenn seine Gestaltung und Durchführung nicht fremdüblich ist und auf einen Gleichklang der wirtschaftlichen Interessen schließen lässt.

Der Bundefinanzhof hat die Vermietung von Räumlichkeiten der Ehefrau an ihren Ehemann zum Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei steuerlich anerkannt, da der Ehemann die Miete von seinem betrieblichen Konto auf ein der Ehefrau allein zuzurechnendes Mietkonto überwiesen hatte. Als unschädlich sah es der Bundesfinanzhof an, dass vor oder nach den Mietzahlungen Einlagen von einem Konto der Ehefrau mit den gemeinschaftlich erwirtschafteten Einnahmen und Ersparnissen der Eheleute auf das betriebliche Konto des Ehemanns geleistet wurden.

Hinweise: Gewerberaum-Mietspiegel gibt es eher selten. Relevante Daten können Sie aber vor Ort von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Mieten und Immobilienbewertung bekommen.

Bei Immobilien, die nicht Wohnzwecken dienen (sog. Gewerbeimmobilien), gilt laut Bundesfinanzhof die Typisierung der Einkünfteerzielungsabsicht nicht; hier muss im Einzelfall geprüft werden, ob der Steuerpflichtige beabsichtigt hat, auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.

c) Mietverträge mit studierenden Kindern

Studierende Kinder sind regelmäßig ihren Eltern gegenüber unterhaltsberechtigt. Unterkünfte für Studenten sind in Großstädten meist sehr teuer. Als Steuerspar-Modell können Eltern eine Wohnung kaufen und an ihre studierenden Kinder vermieten. Dabei ist (s. o. III, 2, a) zu beachten, dass die Kinder an ihre Eltern mindestens 66 % der ortsüblichen Miete regelmäßig und pünktlich überweisen.

Dabei ist es unerheblich, wenn Eltern z. B. ihrem Kind einen höheren Geldbetrag schenken, mit dem es dann sein Studium inkl. Miete und Lebenshaltung finanzieren muss. Der Bundesfinanzhof hat es auch nicht beanstandet, wenn Eltern dem studierenden Kind einen monatlichen Barunterhalt leisten, mit dem das Kind die Miete bezahlt und mit dem Rest seinen laufenden Lebensunterhalt bestreiten kann.

Hinweis: Wenn Eltern die gekaufte Wohnung nach Ende des Studiums ihres Kindes dann weitervermieten (insgesamt zehn Jahre) können sie diese in vielen Studienorten sogar gewinnbringend verkaufen. Der Veräußerungsgewinn ist nach Ablauf der zehn Jahre laut aktueller Gesetzeslage steuerfrei.

Rechtsstand: 28.3.2026

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.