Vermietung an Mama und Papa

Im Familienverband abgeschlossene Verträge werden vom Finanzamt besonders sorgfältig geprüft.

Je enger, desto strenger. So hält es das Finanzamt mit allen Verträgen, die im Familienverband abgeschlossen werden. Egal, ob Ihr Ehepartner für Sie Schreibarbeiten übernimmt oder Ihre Kinder im Sommer gegen Bezahlung in der Ordination aushelfen – beim Abzug der entsprechenden Personalkosten stellt sich für Betriebsprüfer die Frage, ob Sie Ihre Verwandten so für deren Dienste entlohnen, wie Sie das auch bei einem Fremden tun würden. Dieselben Fragen stellen sich, wenn Sie ein Haus an Ihre Eltern vermieten – vor allem dann, wenn Sie sich die Vorsteuern für den Hausbau zurückerstatten lassen.

Wir sind ja alle nur Menschen. Ganz besonders dann, wenn uns ein Angehöriger um Hilfe bittet. Wollen Sie etwa Ihrem greisen Vater, der sich ein Leben lang für Sie aufgeopfert hat und nun leider über eine geringe Pension verfügt, unter die Arme greifen, indem Sie ihn um einen verschwindend kleinen Mietzins in einer Ihrer Immobilien wohnen lassen? Wenn ja, dann spricht das menschlich sehr für Sie.

Was aber, wenn Ihr Vater gar nicht so greis ist und mehr auf der hohen Kante hat, als er in diesem Leben noch ausgeben kann? Was, wenn der einzige Grund, warum er zum „Friedenszins“ in Ihrer Immobilie wohnt, darin besteht, Steuern zu sparen? Denn die Verluste, die dieses Mietsverhältnis bringt, schmälern ja Ihre Steuerlast – in den meisten Fällen zumindest eine bestimmte Zeit lang. Und Vorsteuern, die Sie beim Kauf bzw. Adaptierungsarbeiten zahlen mussten, können Sie sich auch noch zurückholen.

Ein Schelm, wer Böses denkt

Natürlich steckt nicht hinter jeder Vermietung im Familienverband einzig und allein der Gedanke, die Steuerschuld zu senken. Dennoch reagiert das Finanzamt sensibel auf solche Mietverhältnisse – vor allem, wenn die vereinbarte Miete und die ortsübliche Miete in einem Missverhältnis zueinander stehen. Werden die Fragen des Finanzamtes in solchen Fällen nicht zufriedenstellend beantwortet, weigert es sich, die Vermietung steuerlich anzuerkennen. So geschehen in einem jüngst vom Unabhängigen Finanzsenat entschiedenen Fall.

Eltern als Mieter

Eine Steuerpflichtige errichtete in den Jahren 2006 bis 2008 ein Einfamilienhaus und vermietet dieses seit September 2008 an ihre Eltern.

Von Beginn an finanzierten die Eltern – als die Mieter – unverzinst ihr eigenes Mietobjekt. Laut eigenen Angaben wurden die Baukosten des Hauses einerseits von ihnen durch den Verkauf eines anderen Grundstücks und andererseits durch die

Foto: MEDplan

Von Mag. Susanne Glawatsch MEDplan

Hingabe einer Kaution in Höhe von € 210.000,00 finanziert.

Diese „Kaution“ von Mieter an Vermieter – in diesem Fall also von Eltern an Tochter – entspricht einem Wert von etwa zehn Jahresmieten. Durch die Hingabe dieser Kaution wurde laut Mietvertrag die Miete um 28,5 Prozent vermindert. Laut diesem Mietvertrag wäre zwar im Falle einer Kündigung des Mietverhältnisses die Kaution zurückzuzahlen, die Mietreduktion wäre dadurch jedoch nicht berührt.

Strich durch die Rechnung

Die „Besonderheiten“ dieser familiären Vereinbarung veranlassten den Finanzsenat dazu, den Vorsteuerabzug von den Errichtungskosten des Hauses zu verweigern. Es ist einfach unüblich, dass die Miete wegen einer unverzinslichen Kaution (10 Jahresmieten) in diesem Ausmaß reduziert wird und der Mieter – also die Eltern – die Finanzierung des Objektes durch Kaution und sonstige Darlehen finanzieren.

Last but not least wurde die vermietete Liegenschaft später auch noch an die Eltern übertragen, was offensichtlich von Anfang an geplant war.

Elternliebe in allen Ehren – aber mit einem Steuerbonus kann man bei solchen Vereinbarungen nicht rechnen. ■

Mag. Susanne Glawatsch ist Prokuristin der Steuer- und Unternehmensberatungskanzlei MEDplan.
susanne.glawatsch@medplan.at