

RES FAMILIARIS

Unter der Rubrik *RES FAMILIARIS**) stellen wir Ihnen Beispiele aus der Praxis vor, die in vereinfachter Darstellung die jeweilige Gestaltung verdeutlichen. Wenn Sie sich in der einen oder anderen Lebenssituation wieder erkennen, können Sie uns gerne fragen. Gemeinsam machen wir das Beste daraus.

Der Fall macht deutlich, dass **Verluste, die aus verbilligter Vermietung von Immobilien an Ihre Lieben entstehen, Ihre Einkommensteuer wesentlich reduzieren können.**

Ein Arzt ist 55 Jahre alt und hat einen Sohn, der gerade mit seiner Dissertation in Philosophie begonnen hat. Unser Dr.phil. in spe ist während des Studiums ausgezogen und hat sich einer alternativen Wohngemeinschaft angeschlossen. Alles wäre gut, nur fördert diese Art des Zusammenlebens nicht gerade die zügige Erlangung des Doktorgrades.

Zur Beschleunigung des Promotionsprozesses kauft der Arzt eine größere, 300.000,- Euro teure Eigentumswohnung, welche er als Altersvorsorgeinvestition betrachtet. Ein Drittel bezahlt er bar, 200.000,- werden mit Hilfe eines Kredits finanziert. Er möchte die Immobilie bis zum Ende des Berufslebens entschulden, um im Ruhestand in den Genuss der Mieterträge zu kommen. Aber zu allererst möchte er seinem Sohn die Wohnung überlassen.

Grundsätzlich wäre es im vorliegenden Fall denkbar, dass der Arzt dem Sohn die Wohnung mietfrei überlässt. Dabei könnte er jedoch nicht die Zinsen für das aufgenommene Darlehen steuerlich geltend machen. Würde er die Wohnung fremd vermieten, hätte er Einkünfte aus Vermietung und könnte in diesem Zusammenhang entstandene Ausgaben absetzen.

Durch **verbilligte Vermietung an den Sohn** würden diese Ausgaben die Mieteinnahmen um Einiges übersteigen und dieser Verlust würde die Einkommensteuer mindern. Diese Konsequenzen werden im folgenden Vergleich deutlich.



+/- schnell gerechnet

EIGENNUTZUNG DER WOHNUNG	
Einkommen zu versteuern	150.000
Steuer (Splittingtarif)	47.172
VERMIETUNG DER WOHNUNG	
Mieteinnahmen	12.000
Kreditzinsen	10.000
Abschreibung	4.000
Einkommen zu versteuern	148.000
Steuer (Splittingtarif)	46.332
Gespart	840
VERMIETUNG AN DEN SOHN (verbilligt)	
Mieteinnahmen	6.720
Kreditzinsen	10.000
Abschreibung	4.000
Einkommen zu versteuern	142.720
Steuer (Splittingtarif)	44.114
Gespart	3.058

In unserem Fall wäre ein Mietvertrag mit dem Sohn empfehlenswert. Um von der Finanzverwaltung anerkannt zu werden, muss dieser wirksam abgeschlossen und tatsächlich durchgeführt sein. Das Mietverhältnis muss so gestaltet sein, wie es zwischen Fremden üblich ist.

Weiterhin hängt die Anerkennung des Mietvertrags von der Höhe der Miete ab, diese sollte mindestens 75% der ortsüblichen Miete betragen. Eine noch niedrigere Miete (bis zu 56%) erfordert weiteren Gestaltungsaufwand.

Aber möglicherweise regen sich beim Sohn Widerstände gegen diese Lösung, da es ja nahe liegt, den monatlichen Scheck wegen der Naturalleistung zu reduzieren.

(*Theo Pischel, Pischel & Kollegen, info@Pischel.info)*

*) erschienen in der Juni-Ausgabe des aev.info-Newsletters der AeV, zu beziehen über info@aev.info, oder nachzulesen online unter www.aev.info