

Radiointerview:

Vom Vermieter zum Steuerhinterzieher?

UnserRadio sprach mit Hubert Gernoth

Frage: Herr Gernoth, aus aktuellem Anlass ist die Diskussion über die Steuerhinterziehung wieder in den Mittelpunkt gerückt. Sie haben mir von einem interessanten Fall berichtet.

Gernoth: Ja, es ging um die Vermietung einer Wohnung an die Mutter eines Steuerpflichtigen. Das Finanzamt hatte die Vermietung nicht anerkannt und der Fall landete beim Finanzgericht.

Frage: Wie hat nun das Finanzgericht entschieden?

Gernoth: Das Finanzgericht prüfte zuerst die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Anerkennung eines Mietverhältnisses. Grundvoraussetzung ist, dass es nicht zum Schein abgeschlossen ist. Dies ist der Fall, wenn die Gestaltung und die Durchführung des Mietverhältnisses dem zwischen Fremden Üblichen entspricht.

Frage: Was hatten die Finanzrichter an dem Sachverhalt auszusetzen?

Gernoth: Eine Voraussetzung ist auch, dass die Mietsache und die Höhe der zu zahlenden Miete klar und eindeutig vereinbart ist und die Vermietung entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt wird. Dies war hier nicht gegeben, da keine Vereinbarung über die zu erbringenden Nebenkosten getroffen war. Solche wurden auch nie von der Mutter eingefordert. Dies führt zum Versagen des Mietverhältnisses, wenn der Umfang der jährlichen Nebenkosten erheblich ist. Das Finanzgericht stellt auch noch weitere Auffälligkeiten fest.

Frage: Können Sie uns diese kurz erläutern?

Gernoth: Gerne. Der Sohn hatte ständig unbeschränkten Zugang zum Haus. Nach Zeugenaussagen konnte nicht bestätigt werden, dass die Mutter auch im Haus übernachtet hat. Allerdings konnte nachgewiesen werden, dass der Sohn das Haus zu Übernachtungen genutzt hat. Außerdem fehlte eine Vereinbarung zur Kautionszahlung. Die Mutter hat zudem die im Mietvertrag vereinbarten Arbeiten zur Instandhaltung des Gartens nicht erbracht. Der Sohn hat das Haus auch noch mit neuen Möbeln ausgestattet und während der Mietzeit ein Schwimmbereich errichtet und dies weder im Mietvertrag erwähnt, noch im Mietvertrag ergänzt.

Frage: In diesem Fall hat der Sohn als Vermieter schon sehr übertrieben. Welche Folgen hatte dies für Ihn?

Gernoth: Die Gesamtumstände führten dazu, dass die erklärten negativen Einkünfte nicht anerkannt wurden. Die Richter beurteilten die Steuererklärungen des Sohnes darüberhinaus als Steuerhinterziehung. Damit sind nicht nur die Steuervorteile verloren, sondern der Sohn hatte sich auch noch als Steuerhinterzieher zu verantworten. Deshalb noch der eindringliche Hinweis: Achten Sie bei Verträgen unter nahen Angehörigen sehr exakt auf die tatsächliche Durchführung. Richten Sie für die Miete und die Nebenkosten einen Dauerauftrag ein. Verhalten Sie sich wie gegenüber einem Fremdmietler. Selbstverständlich dürfen Sie nach wie vor die Mieträume verbilligt überlassen. Lassen Sie sich beraten. Es lohnt sich!