

Verträge zwischen nahen Angehörigen

1. Ertragsteuerliche Anerkennung von Verträgen

Nach ständiger Rechtsprechung des BFH sind Verträge zwischen nahen Angehörigen ertragsteuerlich nur unter den folgenden Voraussetzungen anzuerkennen:

Die Vereinbarungen müssen:

- zivilrechtlich
 - wirksam
 - klar und
 - eindeutig

sein,

- fremdüblich sein und
- tatsächlich durchgeführt werden (sog. Fremdüblichkeit).

2. Zivilrecht

Verträge bedürfen grundsätzlich keiner besonderen Form.

Der Mietvertrag über Wohnraum bedarf der Schriftform. Ein Mietvertrag der nicht dem Schriftformerfordernis entspricht ist zivilrechtlich wirksam geschlossen. Wird der Mietvertrag allerdings für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Er ist frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums kündbar.

3. Fremdüblichkeit

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat umfassende Ausführungen zur Fremdüblichkeit von Vereinbarungen gemacht. Ein Mietverhältnis zwischen dem Sohn als Vermieter und der Mutter als Mieterin ist steuerrechtlich nicht anzuerkennen, wenn

- die erheblichen Nebenkosten über Jahre hinweg tatsächlich nie eingefordert worden sind,
- der Sohn von seinem Hausrecht uneingeschränkt Gebrauch macht und
- der Sohn als Vermieter die vermietete Wohnung auf eigene Kosten mit neuen Möbeln ausstattet, obwohl eine unmöblierte Wohnung vermietet wurde.

Die besonderen Anforderungen der Rechtsprechung bilden Beweisanzeichen (Indizien) bei der im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu treffenden Entscheidung, ob die streitigen Aufwendungen in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Erzielen von Einkünften stehen oder dem nicht steuerbaren privaten Bereich zugehörig sind.

4. Angehörigenmietvertrag - Personengesellschaft als Vermieter

Lt. BFH gelten die Grundsätze über die Anerkennung von Verträgen zwischen nahe stehenden Personen auch dann, wenn eine Personengesellschaft - im Fall eine GbR - an der zwei Brüder zu je 50 % beteiligt sind, an deren Söhne je eine Wohnung vermieten.