

# Vermietung an Angehörige: So macht man es richtig

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über Wissenswertes bei der Vermietung von Wohnungen an Verwandte.

Von der Schwester, den Eltern oder gar den eigenen Kindern die volle Miete verlangen? Eigentlich ein Unding! Genau aus diesem Grunde wird bei einer Vermietung an Angehörige sehr oft eine deutlich günstigere Miete als üblich festgelegt. Dies ist durchaus legitim, hat aber seine steuerlichen Grenzen.

Kennen muss man hierbei die sogenannte 66-Prozent-Regelung, denn diese besagt, dass dann, wenn sich die vom Verwandten verlangte Miete auf weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete beläuft, Steuervorteile nicht mehr vollständig ausgeschöpft werden können. Grundsätzlich muss, wer eine Wohnung vermietet,

die Mieten als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung versteuern. Von den Mieteinnahmen werden aber zuvor die Werbungskosten abgezogen, und das mindert die Steuerlast.

Weil an Verwandte oft zum Sonderpreis vermietet wird, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass dabei ein sogenannter steuerlicher Verlust zu verbuchen ist und folglich das Finanzamt draufzahlen muss. Deshalb hat der Gesetzgeber mit der 66-Prozent-Regelung eingegriffen: Denn liegt die vereinbarte Miete unterhalb von 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, können auch die Werbungskosten nur noch teilweise abgesetzt werden.

Spätestens jetzt stellt sich die Frage, wie die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln ist. Dies geschieht am besten mittels des Mietpreisspiegels, eines Sachverständigengutachtens oder der Benennung von drei Vergleichswohnungen. Liegt dann die vereinbarte Miethöhe bei mindestens 66 Prozent der Vergleichsmiete, kann der Vermieter trotzdem sämtliche Werbungskosten vollständig steuerlich geltend machen. Oft wird dabei ein Verlust erzielt, so dass die Steuer-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

last des Vermieters sinkt und der tatsächliche Verlust geringer ist als der rechnerische Mietverzicht.

Ganz wichtig neben der Miethöhe ist jedoch auch, dass weitere Vorschriften beachtet werden: Der Mietvertrag muss schriftlich geschlossen werden, die Miete muss auch tatsächlich bezahlt und auch die Nebenkosten sollten regelmäßig abgerechnet werden.

Werden alle vorgenannten Dinge beachtet, ist die vergünstigte Vermietung an Angehörige ein sehr gutes Modell, um Steuern zu sparen.

## INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf [wuppertaler-rundschau.de](http://wuppertaler-rundschau.de)