

Verträge zwischen nahen Angehörigen: Wann das Finanzamt mitspielt

FÜR EINKOMMENSTEUERPFLICHTIGE

Verträge innerhalb der Familie sind steuerlich heikel. Anders als bei Fremden fehlt oft der natürliche Interessengegensatz. Deshalb prüft die Finanzverwaltung genau, ob Vereinbarungen mit Eltern, Kindern oder Ehepartnern steuerlich anzuerkennen sind. Grundsätzlich gilt: Nur wenn der Vertrag zivilrechtlich wirksam, fremdüblich gestaltet und tatsächlich durchgeführt wird, entfaltet er steuerliche Wirkung. Mündliche Absprachen genügen nicht, klare Schriftform schafft Sicherheit. Mietzahlungen sollten regelmäßig und nachweisbar fließen – Barzahlungen oder nachträgliche Umbuchungen wecken Zweifel. Ebenso wichtig: Der Vertrag muss Inhalte enthalten, die auch unter Fremden Standard wären, etwa Miethöhe, Nebenkostenregelung oder Kündigungsfristen.

Besonders praxisrelevant ist daher die Wohnraumüberlassung – an Fremde Dritte und dadurch explizit an nahe Angehörige – zu verbilligter Miete.

Hier differenziert § 21 Abs. 2 EStG seit 2021 drei Stufen: Liegt die vereinbarte Miete bei **mindestens 66 %** der ortsüblichen Marktmiete, gilt die Vermietung in vollem Umfang als entgeltlich. Werbungskosten – also Zinsen, Abschreibung oder Renovierungskosten – dürfen vollständig abgezogen werden, eine Prognoserechnung ist nicht erforderlich.

Bewegt sich die Miete im Bereich **von 50 % bis unter 66 %** der Marktmiete, verlangt das Finanzamt eine Totalüberschussprognose über 30 Jahre. Nur wenn auf lange Sicht ein Überschuss zu erwarten ist, bleibt der volle Werbungskostenabzug erhalten. Fällt die Prognose negativ aus, wird die Vermietung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgespalten. Werbungskosten sind dann nur im Verhältnis des entgeltlichen Anteils abziehbar. Die Beweislast liegt hier klar beim Vermieter.

Wird **weniger als 50 %** der Marktmiete verlangt, erfolgt die Aufteilung zwingend. Das bedeutet: Werbungskosten dürfen nur anteilig geltend gemacht werden.

Ein Beispiel verdeutlicht die Systematik: Die ortsübliche Warmmiete beträgt 1.000 Euro. Vermietet ein Vater an seine Tochter für 700 Euro (70 %), kann er sämtliche Werbungskosten abziehen. Bei 600 Euro (60 %) ist eine Überschussprognose nötig. Ergibt diese über 30 Jahre ein positives Ergebnis, bleibt es beim vollen Abzug. Liegt die Miete bei 400 Euro (40 %), dürfen nur 40 % der Kosten angesetzt werden.

Fazit: Wer mit Angehörigen Verträge schließt, muss diese **fremdüblich gestalten** und **konsequent durchführen**. Bei verbilligter Vermietung sind die 66 %- und 50 %-Grenze

entscheidend für den Werbungskostenabzug. Eine sorgfältige Prognoserechnung kann helfen, steuerliche Nachteile zu vermeiden – hier unterstützt Sie Ihre Steuerkanzlei.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (November 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de