

Rückwirkende Mietanpassung: Steuerliche Anerkennung bei Angehörigen

Verträge zwischen nahen Angehörigen sind ertragsteuerlich nur dann anzuerkennen, wenn sie zivilrechtlich wirksam, klar und eindeutig sind. Ihre Gestaltung muss darüber hinaus dem zwischen fremden Dritten Üblichen entsprechen und die Vertragsinhalte müssen auch tatsächlich umgesetzt werden. Allerdings ist die steuerliche Anerkennung nicht bei jeder Abweichung vom Fremdüblichen in Gefahr.

Wird z.B. der Mietzins unter nahen Angehörigen über einen kurzen Zeitraum vom Vermieter nicht angepasst, hat dies allein nicht notwendigerweise negative steuerliche Folgen. Hat der Vermieter jedoch 18 Jahre lang – trotz Wertsicherungsklausel im Mietvertrag – keinen höheren Mietzins eingefordert, ist dies als unüblich einzustufen. Ein fremder Dritter hätte nicht über einen derart langen Zeitraum auf die vereinbarte Mietanpassung verzichtet.

Somit konnte der Unternehmer im Urteilsfall (Mieter) die an seine Ehefrau als Vermieterin nachträglich gezahlten Mietanpassungsbeträge nicht als gewinnmindernde betriebliche Verbindlichkeiten abziehen.

Hinweis: Zwar entspricht die Wertsicherungsklausel im Mietvertrag den Voraussetzungen der Fremdüblichkeit. Wird die Mietanpassung aber über lange Zeit nicht geltend gemacht und der Vertrag insoweit erst rückwirkend entsprechend der Vereinbarung durchgeführt, weicht dies vom Fremdüblichen ab (BFH-Urteil vom 21.2.2008, Az. III R 70/05).