Rückwirkende Mietanpassung bei nahen Angehörigen

VertrÃ¤ge zwischen nahen AngehÃ¶rigen sind ertragsteuerlich nur anzuerkennen, wenn sie zivilrechtlich wirksam, klar und eindeutig sind. Ihre Gestaltung muss darÃ¼ber hinaus dem zwischen fremden Dritten Ãœblichen entsprechen und die Vertragsinhalte mÃ¼ssen auch tatsÃ¤chlich umgesetzt werden. Allerdings ist die steuerliche Anerkennung nicht bei jeder Abweichung vom FremdÃ¼blichen in Gefahr.

Wird z.B. der Mietzins unter nahen AngehÃ¶rigen Ã¼ber einen kurzen Zeitraum vom Vermieter nicht angepasst, hat dies allein nicht notwendigerweise negative steuerliche Folgen. Hat der Vermieter jedoch 18 Jahre lang â€“ trotz Wertsicherungsklausel im Mietvertrag â€“ keinen hÃ¶heren Mietzins eingefordert, ist dies als unÃ¼blich einzustufen. Ein fremder Dritter hÃ¤tte nicht Ã¼ber einen derart langen Zeitraum auf die vereinbarte Mietanpassung verzichtet.

Somit konnte der Unternehmer im Urteilsfall (Mieter) die an seine Ehefrau als Vermieterin nachtrÃ¤glich gezahlten MietanpassungsbetrÃ¤ge nicht als gewinnmindernde betriebliche Verbindlichkeiten abziehen.

Hinweis: Zwar entspricht die Wertsicherungsklausel im Mietvertrag den Voraussetzungen der FremdÃ¼blichkeit. Wird die Mietanpassung aber Ã¼ber lange Zeit nicht geltend gemacht und der Vertrag insoweit erst rÃ¼ckwirkend entsprechend der Vereinbarung durchgefÃ¼hrt, weicht dies vom FremdÃ¼blichen ab (BFH, III R 70/05).