

Vorzugsmietzins für Verwandte

Vielfach kommt es in der Praxis vor, dass Wohneigentümer ihren Kindern, Verwandten oder nahestehenden Personen eine Wohnung oder ein Haus vermieten. Dabei steht immer wieder die Frage der Mietzinshöhe im Vordergrund.

MICHAEL EICHHOLZER
dipl. Steuerexperte, MAS MWST,
NRS Treuhand AG

Wird eine Liegenschaft unter dem Marktwert überlassen, spricht man von einem sogenannten Vorzugsmietzins für Verwandte. Mit dem Vorzugsmietzins wird dem Mieter günstigeres Wohnen ermöglicht, im Idealfall unter gleichzeitiger Steuerersparnis beim Vermieter.

Steuerfolgen

Je nach Konstellation kann der Vorzugsmietzins aber zu unangenehmen Steuerfolgen führen. Dabei wird der vom Steueramt als zu tief eingeschätzte Mietzins auf das Marktniveau oder mindestens auf den Eigenmietwert angehoben. Die Differenz zwischen dem bezahlten Mietzins und dem Marktwert würde als zusätzlicher Vermögensertrag qualifiziert und beim Vermieter als Einkommen besteuert, obwohl gar kein Geldfluss vorliegt. Das Steueramt nimmt in diesem Fall eine Steuerumgehung an.

In gewissen Fällen muss auch mit der Erhebung von Schenkungssteuern gerechnet werden. Da Schenkungen von den Eltern an die Kinder aber in den allermeisten Kantonen steuerbefreit sind, ist dieses Risiko überschaubar und nur für andere Verwandtschaftsverhältnisse ein Thema.

Gerichtspraxis

Aufgrund der aktuellen Praxis des Bundesgerichts sollte ein Vorzugsmietzins in der Höhe von mehr als 50 Prozent des Eigenmietwerts auf Basis der direkten Bundessteuer nie als Steuerumgehung taxiert werden. Aus Praktikabilitätsüberlegungen hat das Bundesgericht den Eigenmietwert als Vergleichsgrösse herangezogen. Wenn es aber zum Beispiel um eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus geht, wo die Marktmieten für gleich ausgestattete, an Dritte vermietete Wohnungen mit dem Vorzugsmietobjekt verglichen werden können, ist Vorsicht geboten. In einem solchen Fall ist denkbar, dass das Steueramt sich auf den einfach zu erhebenden Marktwert stützt und eine Vorzugsmiete unter 50 Prozent des Marktwertes bis zum aktuellen Eigenmietwert für die direkte Bundessteuer aufrechnet. Selbstverständlich kann der Steuerpflichtige immer den

Gegenbeweis erbringen, wonach kein Missverhältnis zwischen bezahlter Miete und dem Marktwert vorliegt.

Simuliertes Mietverhältnis

Sofern der Vermieter einen Vertrag mit Nahestehenden zu einem Mietzins grösser als 50 Prozent des Eigenmietwerts der direkten Bundessteuer abschliesst, sich aber ausbedingt, die Liegenschaft trotz der Vermietung nutzen zu können (zum Beispiel als Ferienwohnung), kann das Steueramt von einem simulierten Mietvertrag ausgehen und dem Vermieter – unabhängig vom vereinbarten Mietzins – den ganzen Eigenmietwert zur Versteuerung aufrechnen.

Unterschiedliche Handhabungen in den Kantonen

Obwohl das Bundesgericht seine Rechtsprechung zwischenzeitlich präzisiert hat und eine Aufrechnung des vereinbarten Mietzins bis zum Eigenmietwert nur zulässt, wenn die jeweiligen Mietzinseinnahmen weniger als 50 Prozent des Eigenmietwertes bei der direkten Bundessteuer betragen (zuletzt im Urteil vom 30. November 2016/2C_475/2016), gibt es Kantone, die sich nicht an diese Bundesgerichtspraxis halten.

In den Kantonen Appenzell, Nidwalden, St. Gallen und Thurgau wird gemäss Regelung in ihren Steuergesetzen immer der volle Eigenmietwert besteuert, unabhängig davon, wie hoch der unter dem Eigenmietwert liegende Mietzins vereinbart wurde. Die Kantone Graubünden und Obwalden gestatten nur dann eine Vorzugsmiete, wenn der Vorzugsmietzins höchstens 20 Prozent unter dem Eigenmietwert liegt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auch in anderen Kantonen von der Bundesgerichtspraxis abgewichen wird.

Schlussfolgerungen

Mietverhältnisse zwischen nahestehenden Personen sollten zum Schutz beider Parteien vorzugsweise schriftlich fixiert werden. Ein schriftlicher Mietvertrag hilft auch bei einer allfälligen Überprüfung des Mietverhältnisses durch das Steueramt. Im Weiteren sollte auf eine periodische Mietzinzzahlung geachtet werden. Auch die Leistung einer Mietzinskaution unterstreicht das Vorliegen eines «ordentlichen» Mietverhältnisses. Wer auf Nummer sicher gehen will, setzt als Mietzins den aktuellen Eigenmietwert auf Basis der direkten Bundessteuer ein – allenfalls mit einem Abschlag von 20 Prozent. Aufgrund der aktuellen Bundesgerichtspraxis kann jedoch ein Vorzugsmietzins von mindestens 50 Prozent des aktuellen Eigenmietwertes auf Basis der direkten Bundessteuer vorgesehen werden. Zu beachten ist aber, dass der Eigenmietwert jährlich an-



Sie haben gut lachen, denn sie profitieren von einem Vorzugsmietzins in der elterlichen Wohnung. Was aber müssen die vermietenden Eltern aus Steuersicht in einem solchen Fall beachten?

BILD DROBOT DEAN/FOTOLIA

steigen kann, so dass es empfehlenswert ist, ein gewisses Polster bei der Mietzinsfestlegung einzubauen. Wenn das Mietverhältnis in einem Mehrfamilienhaus mit ähnlichen Wohnungen abgeschlossen wird, empfiehlt es sich, sich auf mindestens 50 Prozent dieser vergleichbaren Wohnungsmieten als Referenzgrösse abstützen. Es sei der guten Ordnung halber noch erwähnt, dass die Praxis der Vorzugsmieten nicht auf Liegenschaften juristischer Personen Anwendung finden kann.

Steuern und Immobilien – beim HEV finden Sie Rat!

Steuer-Hotline: Die Steuerspezialisten von NRS Treuhand AG geben Ihnen Auskunft.

Wohneigentümer werden vom Fiskus auf vielfältige Art und Weise zur Kasse gebeten. So fallen im Zusammenhang mit einer Liegenschaft beispielsweise Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Vermögenssteuern, Einkommens- oder Ertragssteuern und Mehrwertsteuern an. Umso wichtiger ist es, die zulässigen Abzüge zu kennen.

BUCH ZUM THEMA

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Der HEV-Ratgeber richtet sich grundsätzlich an private Hauseigentümer.

Er begleitet die fiktive Familie Heim beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive. Verfasserin: Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer.

Ratgeber zum Aktionspreis: nur Fr. 20.– für Mitglieder und Fr. 25.– für Nicht-Mitglieder! Normalpreis Fr. 34.50 für Mitglieder, Fr. 39.50 für Nicht-Mitglieder.

www.hev-shop.ch, Tel. 044 254 90 20, Fax 044 254 90 21 oder info@hev-schweiz.ch



MICHAEL EICHHOLZER
dipl. Steuerexperte,
MAS MWST,
NRS Treuhand AG



CHANTAL NICOLLIER
Betriebswirtschaftlerin HF,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG



GABRIELA DREIFUSS
Treuhanderin mit FA,
Steuerberaterin,
NRS Treuhand AG

Am Dienstag, 19. Februar 2019, 09.00–16.00 Uhr, beantworten die Steuer- und Immobilienspezialisten von NRS Treuhand AG Ihre Fragen.

Rufen Sie uns am 19. Februar an: Tel. 0800 438 438



HEV-RATGEBER

Hier beantworten wir häufig gestellte Fragen – kompetent und verständlich.

[ZU DEN FRAGEN UND ANTWORTEN](#)

www.hev-schweiz.ch – Online-HEV-Ratgeber und weitere Informationen.

Guter Rat muss nicht teuer sein

Sieien es Informationen über politische, rechtliche und bautechnische Entwicklungen oder aktuelle Trends im Wohn- und Gartenbereich, auf der Verbandswebsite des HEV Schweiz findet der Besucher alles, was für den Wohneigentümer relevant ist. Zudem können sich Besucher online über HEV-Kurse und -Reisen informieren und sich bei Interesse gleich dafür anmelden.

Als HEV-Mitglied profitieren Sie ausserdem von Vergünstigungen – eine Übersicht ist

ebenfalls online abrufbar. Die HEV-Website liefert überdies Statistiken, Tabellen und Online-Tools wie den Mietzinsrechner. Diese Tools sollen die Arbeit rund ums Eigenheim erleichtern.

Ratgeberfunktion ausgebaut – online Antworten finden

Hinter dem Mitglieder-Login versteckt sich der sogenannte HEV-Ratgeber – eine Sammlung von Rechtsfragen inklusive Antworten. Dieser umfassende Frage-Antwort-Katalog widerspie-

gelt die häufigsten rechtlichen Anliegen von HEV-Mitgliedern, die bei der telefonischen Rechtsauskunft des HEV Schweiz Rat suchten. Das komprimierte Wissen gliedert sich in die Bereiche Mietrecht, Stockwerkeigentum, Nachbarrecht, Bauen und Wohnen, Dienstbarkeit, Kaufen und Verkaufen und Steuerrecht.

Mitglieder haben damit die Möglichkeit, sich auch ausserhalb der telefonischen Beratungszeiten über ihre Rechte und Pflichten zu informieren. HEV Schweiz

REKLAME

