

Ehegatten-Mietvertrag: Vertragsinhalte müssen umgesetzt werden

Für die Anerkennung eines Mietvertrags unter nahen Angehörigen ist entscheidend, dass die Hauptpflichten aus dem Vertrag klar und eindeutig vereinbart und anschließend tatsächlich durchgeführt werden. In einem vom Saarländischen Finanzgericht entschiedenen Fall erzielte der Ehemann Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Einen Teil der Räumlichkeiten vermietete er aufgrund schriftlichen Mietvertrages an seine Ehefrau zum Betrieb eines Antikladens. Die Miete zahlte die Ehefrau unregelmäßig und abweichend vom Vertrag erst am Monatsende und in bar.

Die Richter urteilten, dass die im Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen zwar den Anforderungen genügten - aber nicht entsprechend umgesetzt wurden. Eine nicht fristgerechte und unbare Zahlung hätte ein fremder Dritter nicht akzeptiert. Er hätte darauf bestanden, dass sich der Mieter an die vereinbarten Zahlungstermine zum Monatsanfang hält. Ein Hinausschieben spricht dafür, dass das Ehepaar die Zahlung ins Belieben der Ehefrau stellte, was unter fremden Dritten so nicht praktiziert wird. Diese Besonderheit spricht bereits dafür, den Zahlungsvorgang der privaten Sphäre zuzuordnen.

Hinzu kommt, dass nicht nachgewiesen werden konnte, dass die Ehefrau zur Zahlung überhaupt in der Lage war. Geht es darum, private und betriebliche Vorgänge auseinanderzuhalten, ist die Mittelherkunft von besonderer Bedeutung. Die bloße Erstellung von Quittungen reicht nicht als Nachweis, dass die Ehefrau die Miete tatsächlich in bar entrichtet hat.

Hinweise: Die Abweichungen vom Mietvertrag waren letztlich so entscheidend, dass der Vertrag steuerlich nicht anerkannt werden konnte. Demzufolge wurde der Ehefrau der Betriebsausgabenabzug versagt. Für den Vermieter bedeutet die Nichtanerkennung, dass er keine Werbungskostenüberschüsse geltend machen kann (FG Saarland vom 25.11.2008, Az. 2 K 2008/06).