

Wohnungsvermietung an Partner

Vorsicht bei zu billigen Mietpreisen!

Lebensgefährten, die miteinander Verträge schließen, müssen darauf achten, dass die Vereinbarungen fremdüblich sind – auch bei Mietverhältnissen. Andernfalls erkennt das Finanzamt sie steuerlich nicht an.

Bei Verträgen zwischen nahestehenden Personen schaut das Finanzamt immer kritisch hin und prüft, ob der Vertrag zu gleichen Konditionen auch mit einer fremden Person abgeschlossen worden wäre. Das bestätigt ein Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg. Im Streitfall schlossen Lebensgefährten einen Mietvertrag über die gemeinsam genutzte Wohnung. Die Lebensgefährtin besaß mehrere Wohnungen in einem Haus. Sie nutzte das Erdgeschoss als Büro, während das Dachgeschoss als Wohnung vermietet war. Im Obergeschoss wohnte sie mit ihrem Lebensgefährten gemeinsam. Monatlich überwies ihr der Lebensgefährte einen als Miete bezeichneten Betrag in Höhe von 350 Euro.

Dennoch berücksichtigte das Finanzamt die Verluste aus der Vermietung dieser Wohnung nicht. Hiergegen wandte sich die Lebens-



gefährtin gerichtlich. Das Finanzgericht bestätigte die Auffassung des Finanzamtes, denn das Mietverhältnis hält einem sogenannten Fremdvergleich nicht stand (Az.: 1 K 699/19). Ein normaler Mieter würde sich nicht auf die bloße Mitnutzung der Wohnung ohne Privatsphäre und ohne individuell und abgrenzbar zugewiesene Wohnräume einlassen. Wird der Mietvertrag steuerlich nicht anerkannt, sind die Mieteinnahmen einerseits steuerlich nicht zu berücksichtigen, und die Ausgaben für die Wohnung andererseits nicht steuerlich abziehbar.

Miete muss tatsächlich gezahlt werden

Wer mit einem Verwandten oder einer nahestehenden Person zum Beispiel einen Arbeits- oder Mietvertrag abschließt, sollte darauf achten, dass der Angehörige keine Vorteile erlangt, die man einer fremden Person nicht gewähren würde. Wird ein üblicher Vertrag abgeschlossen, muss noch darauf geachtet werden, dass dieser auch tatsächlich durchzuführen ist. Es nützt also nichts, wenn das Vereinbarte nur auf dem Papier steht, aber beispielsweise kein Geld gezahlt wird. *Julia Jirmann / jjirmann@steuerzahler.de*

Meldepflicht für Ladenkassen: Unternehmer aufgepasst!

Ab dem nächsten Jahr müssen Unternehmer dem Finanzamt melden, welche und wie viele elektronische Kassen sie im Unternehmen einsetzen. Und zwar auf einem amtlichen Formular. Das steht aber aktuell noch nicht zur Verfügung. Was das für Unternehmer bedeutet, erklärt der Bund der Steuerzahler.

Werden im Unternehmen elektronische Aufzeichnungssysteme, wie beispielsweise elektronische Registrierkassen, eingesetzt, müssen diese dem zuständigen Finanzamt ab dem 1. Januar 2020 gemeldet werden. Ziel der Regelung ist es, Manipulationen an den Kassenaufzeichnungen zu erschweren. Mitzuteilen sind künftig u. a. Art und Anzahl der im Unternehmen eingesetzten elektronischen Aufzeichnungssysteme sowie der zertifizierten technischen Sicherheitseinrichtungen. Dabei muss die Mitteilung innerhalb eines Monats nach Anschaffung oder Außerbetriebnahme des Aufzeichnungssystems beim Finanzamt eingegangen sein. Geräte, die vor dem 1. Januar 2020 angeschafft wurden, können grundsätzlich bis zum 31. Januar 2020 gemeldet werden. Dabei kann die Mittei-

lung entweder durch den Unternehmer selbst oder durch eine bevollmächtigte Person erfolgen. Hat der Unternehmer mehrere Betriebsstätten, so muss mit der Meldung auch eine Zuordnung der Kassensysteme zur entsprechenden Betriebsstätte erfolgen. Die Abgabe einer Mitteilung hat dabei getrennt für jede Betriebsstätte zu erfolgen.

Meldung ausschließlich auf amtlichem Vordruck

Die Meldung an das Finanzamt muss auf einem amtlichen Vordruck abgegeben werden. Da dieser jedoch derzeit noch nicht zur Verfügung steht (Stand August 2019), ist eine Meldung aktuell noch nicht möglich, so das Bayerische Landesamt. Betroffene Unternehmen sollten daher abwarten, bis der offizielle Vordruck veröffentlicht wird und dann zeitnah die Meldung vornehmen.

Was es im Zusammenhang mit der Kassenführung sonst noch zu beachten gibt, können Sie in unserem BdSt-INFO-Service Nr. 18 unter www.steuerzahler.de nachlesen. *Julia Jirmann / jjirmann@steuerzahler.de*