
Datum: 20.05.2015
Gericht: Finanzgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 7. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 7 K 1077/14 E
ECLI: ECLI:DE:FGD:2015:0520.7K1077.14E.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.
Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu tragen.
Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer des Hauses A in ... mit einer Gesamtwohnfläche von 119 qm. In der Einkommensteuererklärung 2012 erklärten sie hierzu in der Anlage V Mieteinnahmen für die Wohnung im Erdgeschoss (65 qm) iHv 6.417 € sowie Werbungskosten von 18.450 €, dies ergab einen Verlust von 10.343 €. In den Werbungskosten waren umlagefähige Betriebskosten von 4.261 € enthalten. Die vereinnahmten Umlagen betragen 1.690 €. Auf diesbezügliche Nachfrage des Beklagten erklärten die Kläger, bez. der Wohnung im Obergeschoss von 54 qm sei ein Vertrag vom 23. 11. 2011 mit der Tochter C geschlossen worden. C zahle keine Miete, da sie nur einer geringfügigen Beschäftigung nachgehe, aus der dortigen Entlohnung bestreite sie im Wesentlichen ihren Unterhalt. Auch eine Beteiligung der Tochter an den Nebenkosten finde nicht statt. 1

Laut Vertrag betrug die Kaltmiete 350 €, die mtl. Nebenkostenvorauszahlungen betragen 125 €. 3

Laut Anlage Kind für 2012 besuchte die Tochter bis zum 1. 7. 2012 das Gymnasium, ab dem 1. 10. 2012 studierte sie in B. 4

Im Einkommensteuerbescheid 2012 vom 9. 8. 2013 verneinte der Beklagte für die Wohnung im Obergeschoss die Einkunftserzielungsabsicht der Kläger. Die Werbungskosten wurden daher gekürzt und nur anteilig mit 53,78 % zum Abzug zugelassen, soweit die nicht direkt zuzuordnen waren. Es ergab sich ein Verlust von 1.031 € aus VuV. 5

Gegen den Bescheid legten die Kläger Einspruch ein. Für 2012 seien bez. der Wohnung der Tochter Mieteinnahmen von 4.200 € sowie Nebenkosten von 114,98 € laut Abrechnung entstanden. Diesen Aufwand habe C aus dem Barunterhalt bestritten, da sie gegen die Kläger einen Unterhaltsanspruch habe. Laut Düsseldorfer Tabelle betrage der Anspruch mtl. mindestens 781 € und übersteige die Warmmiete. Der Differenzbetrag werde bar an die Tochter je nach Bedarf ausbezahlt. Die Tochter sei zwar unter der Adresse der Kläger, D, gemeldet, wohne aber in der Wohnung A. Die Kläger übersandten eine neue Anlage V, in der sie für das Haus insgesamt Mieteinnahmen von 10.618 € und Einnahmen aus Umlagen von 3.085 € erklärten sowie Werbungskosten von 18.139 €, Verlust daher 4.436 €.	6
Der Beklagte wies den Einspruch am 26. 2. 2014 zurück. Die Kläger hätten die tatsächliche Durchführung des Mietvertrags nicht glaubhaft gemacht. Es müsse feststehen, dass die Miete in das Vermögen des Vermieters gelangt sei. Eine Vereinbarung über die Verrechnung sei nicht vorgelegt. Laut Vertrag seien 5.700 € zu zahlen gewesen. Laut der Einnahmenaufstellung seien nur 5.595 € berücksichtigt.	7
Hiergegen richtet sich die Klage.	8
Die Kläger wiederholen ihr Vorbringen aus dem Einspruchsverfahren.	9
Sie beantragen,	10
unter Änderung des Einkommensteuerbescheides 2012 vom	11
9. 8. 2013 in der Fassung der Einspruchsentscheidung vom	12
26. 2. 2014 die Einkommensteuer unter Berücksichtigung von Einkünften aus	13
der Vermietung des Hauses A in Höhe von ./ 4.436 € neu	14
festzusetzen.	15
Der Beklagte beantragt Klageabweisung.	16
Er verweist auf die Ausführungen in der Einspruchsentscheidung.	17
Der Senat hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin C. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschrift vom 20. 5. 2015 Bezug genommen.	18
Entscheidungsgründe:	19
Die Klage ist unbegründet. Der angefochtene Bescheid ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten, § 100 Abs. 1 FGO.	20
Zu Recht hat der Beklagte die Einkünfte des Hauses A ohne Berücksichtigung der Wohnung im Obergeschoss mit ./ 1.031 € angesetzt.	21
Ein steuerlich anzuerkennendes Mietverhältnis zwischen den Klägern und ihrer Tochter, der Zeugin, liegt nicht vor. Denn die Überlassung der Wohnung im Haus A an die Tochter stellt sich nicht als entgeltliche Nutzungsüberlassung, sondern vielmehr als Gewährung von Naturalunterhalt dar.	22
Der Mietvertrag hält bereits dem sog. Fremdvergleich nicht stand.	23
	24

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 EStG) erzielt, wer sein Grundstück, Gebäude oder Gebäudeteil in der Absicht vermietet, daraus auf Dauer ein positives Ergebnis zu erreichen. Mietverträge unter nahe stehenden Personen sind jedoch in der Regel der Besteuerung nur dann zu Grunde zu legen, wenn der maßgebliche Vertrag bürgerlich-rechtlich wirksam vereinbart worden ist und sowohl seine Gestaltung als auch die tatsächliche Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entspricht (ständige Rechtsprechung, BFH-Urteile vom 9. 10. 2013 IX R 2/13, BFHE 244, 247, BStBl II 2014, 527; vom 22. 1. 2013 IX R 70/10, BFH/NV 2013, 1067; vom 7. 6. 2006 IX R 4/04, BFHE 214, 173, BStBl II 2007, 294). Dies setzt voraus, dass die Hauptpflichten der Vertragsparteien klar und eindeutig vereinbart worden sind und entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden (z.B. BFH-Urteile vom 31. 7. 2007 IX R 8/07, BFH/NV 2008, 350; vom 28. 6. 2002 IX R 68/99, BFHE 199, 380, BStBl II 2002, 699; vom 26. 6. 2001 IX R 68/97, BFH/NV 2001, 1551; vom 19. 10. 1999 IX R 39/99, BFHE 190, 173, BStBl II 2000, 224, m.w.N.; BFH-Beschluss vom 28. 7. 2004 IX B 50/04, BFH/NV 2004, 1531). Diese Anforderungen gründen auf der Überlegung, dass es zwischen diesen Personen typischerweise an einem Interessengegensatz mangelt und somit zivilrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten steuerrechtlich missbraucht werden können. Im Interesse einer effektiven Missbrauchsbekämpfung ist es daher geboten und zulässig, an den Beweis des Abschlusses und an den Nachweis der Ernstlichkeit von Vertragsgestaltungen zwischen nahe stehenden Personen strenge Anforderungen zu stellen (BFH-Urteile vom 9. 10. 2013 IX R 2/13, BFHE 244, 247, BStBl II 2014, 527; vom 7. 6. 2006 IX R 4/04, BFHE 214, 173, BStBl II 2007, 294). Mietverträge unter nahe stehenden Personen sind daher daraufhin zu überprüfen, ob sie durch die Einkünfteerzielung (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG) oder den steuerrechtlich unbeachtlichen privaten Bereich (§ 12 EStG) veranlasst sind (BFH-Urteile vom 9. 10. 2013 IX R 2/13, BFHE 244, 247, BStBl II 2014, 527; vom 31. 7. 2007 IX R 8/07, BFH/NV 2008, 350; FG Münster vom 27. 8. 2014 13 K 4136/11 E, EFG 2014,2031).

Im Streitfall hatten die Kläger mit ihrer Tochter eine unbare Zahlung der monatlichen Miete durch Überweisung auf ein Konto der Kläger vereinbart. Tatsächlich ist aber zu keiner Zeit Geld von einem Konto der Tochter auf das der Kläger geflossen. Eine Vermögensminderung bei der Tochter als Mieterin und Vermögensmehrung bei den Klägern als Vermieter ist nicht erfolgt. Anders als in dem der Entscheidung des BFH vom 19. 10. 1999 (IX R 39/99 BStBl II 2000,224) zugrunde liegenden Sachverhalt hat hier die Tochter den Mietzins nicht aus dem von den Eltern gewährten Barunterhalt geleistet.

25

Etwas anderes folgt nicht aus dem Vorbringen der Kläger, es sei eine Verrechnung zwischen dem Unterhaltsanspruch der Tochter und ihrem Anspruch auf den monatlichen Mietzins vorgenommen worden. Eine solche Verrechnung gegenseitiger und fälliger Ansprüche ist zwar grundsätzlich auch bei Verträgen zwischen Angehörigen zulässig (vgl. BFH vom 19. 10. 1999 IX R 30/98 BStBl II 2000,223). Sie müsste aber, um steuerlich anerkannt zu werden, tatsächlich zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen nachweisbar durchgeführt worden sein. Dies gilt hier umso mehr, als nicht etwa eine Aufrechnung zwischen wechselseitigen gleich hohen Forderungen erfolgt sein soll, sondern eine Anrechnung der Miete auf einen Unterhaltsanspruch der Tochter. Die Höhe dieses Unterhaltsanspruchs ist zwischen den Klägern und der Tochter nicht im Einzelnen festgelegt worden. Ebenso wenig ist vereinbart und abgerechnet worden, welche weiteren Barunterhaltsleistungen die Kläger an die Tochter monatlich zu erbringen hatten und tatsächlich geleistet haben. Nach Aussage der Zeugin gab es eine Auflistung ihrer monatlichen Kosten, die eigentlich immer gleich hoch seien. Solche „Auflistungen“ sind aber von den Klägern nicht für die einzelnen Fälligkeitstermine vorgelegt worden. Dass die Beträge monatlich immer gleich seien, erscheint zudem schon deshalb nicht glaubhaft, weil die Studienkosten – die laut Zeugenaussage von den Klägern gezahlt

26

wurden – jedenfalls in Form der Semesterbeiträge nur zwei Mal jährlich anfallen.

Dass es den Klägern und der Tochter nicht um die entgeltliche Vermietung einer Wohnung, sondern um die Gewährung von Naturalunterhalt in Form der Gestellung von Wohnraum ging, ergibt sich zudem aus weiteren Umständen. Die Wohnverhältnisse der Familie im Haus D waren nach Angaben des Klägers in der mündlichen Verhandlung beengt. Nachdem die Urgroßmutter der Zeugin, die zuvor die Wohnung im Obergeschoss des Nachbarhauses A bewohnt hatte, verstorben war, ist zunächst erfolglos eine erneute Vermietung versucht worden. Sodann wurde der Tochter angeboten, an Stelle ihres bisherigen Zimmers im elterlichen Haus in die Wohnung im Nachbarhaus einzuziehen. Dieser Einzug ist nach Aussage der Zeugin „schrittchenweise“ erfolgt, sodann wurde der Mietvertrag abgeschlossen. Dies erfolgte zu einem Zeitpunkt, als die Tochter zwar gerade achtzehn Jahre alt und volljährig war, aber noch bis zum Sommer die Schule besuchte. Dass die Tochter die Wohnung zum selbständigen hauswirtschaftlichen Leben genutzt hat, hat die Beweisaufnahme nicht ergeben. Vielmehr hat sie weiterhin bei den Eltern die Mahlzeiten eingenommen.

27

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO.

28