Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:23

By PwC Deutschland | 31 August 2025

Anerkennung eines Ehegatten-Mietverhältnisses bei Einlagen des Vermieter-Ehegatten in den Betrieb des Mieter-Ehegatten

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass ein Mietvertrag grundsätzlich kein steuerlich unbeachtliches Scheingeschäft ist, wenn der Mieter-Ehegatte die Miete von seinem betrieblichen Konto auf ein dem Vermieter-Ehegatten allein zuzurechnendes Mietkonto überweist und zuvor oder anschließend Einlagen von einem Konto mit den gemeinschaftlich erwirtschafteten Einnahmen und Ersparnissen auf das betriebliche Konto des Mieter-Ehegatten geleistet werden.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:23

Hintergrund

Die Klägerin vermietete in den Streitjahren 2011 bis 2015 die Kanzleiräume als alleinige Vermieterin an den Kläger, der dort eine Rechtsanwalts- und Notarkanzlei betrieb. Die Mietzahlungen konnten nur noch deshalb erfolgen, weil von einem gemeinsam genutzten Konto der Kläger die Mietkosten übersteigenden Beträge auf das Kanzleikonto des Klägers transferiert wurden. Das gemeinsam genutzte Konto der Eheleute wurde durch Überweisungen/Umbuchungen vom Mietkonto der Klägerin bedient.

Nach einer Betriebsprüfung vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass das Ehegatten-Mietverhältnis zwischen den Klägern in den Streitjahren nicht anzuerkennen sei. Es handele sich um einen Scheinvertrag, da die Miete aufgrund der Geldflüsse umgehend an den Kläger zurückgeflossen und damit nicht endgültig in das Vermögen der Klägerin übergegangen sei. Da der Kläger aufgrund der abnehmenden Umsätze der Kanzlei die Mietzahlungen nicht mehr habe erwirtschaften und nur durch die Einlagen auf das Betriebskonto habe finanzieren können, sei er durch die Mietzahlungen wirtschaftlich nicht belastet worden. Es fehle an der tatsächlichen Durchführung des Mietverhältnisses.

Das Finanzgericht versagte dem Mietverhältnis zwischen den Klägern für die Streitjahre nicht bereits wegen eines steuerrechtlich unbeachtlichen Scheinmietverhältnisses die Anerkennung, sondern mangels Fremdüblichkeit.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision der Kläger stattgegeben. Er hat die Frage eines Scheingeschäfts nach § 41 Absatz 2 Abgabenordnung (AO), wie zuvor das Finanzgericht, verneint. Der Ausgleich der Umsatzrückgänge der Kanzlei durch "Einlagen" vom "Familienkonto" sei nicht als Vorgang zu werten, bei dem die Ehegatten die wirtschaftlichen Folgen einer Vermietung von vornherein nicht eintreten lassen wollten.

Die Mittelverwendung des Vermieter-Ehegatten für Einlagen in den Betrieb des Mieter-Ehegatten stellt die fremdübliche Durchführung des Mietverhältnisses für sich betrachtet nicht in Frage, so der BFH weiter.

Die Gesamtwürdigung des Finanzgerichts zur Fremdüblichkeit weist jedoch in mehrfacher Hinsicht Rechtsfehler auf. Es hatte, so die Ansicht des BFH, trotz der Durchführung des Mietverhältnisses zu Unrecht die Mittelverwendung durch die Klägerin in Gestalt der Einlagen in die Anerkennungsprüfung einbezogen (nicht abgerechnete Nebenkosten, die Höhe der Miete, die teilweise Nutzungsänderung der Kanzleiräume in den Streitjahren 2014 und 2015 durch den Umbau sowie die Nutzung von Teilen der Räume durch die Tochter der Kläger). Außerdem gebe es auch keinen Rechtssatz, dass ein fremdübliches Verhalten bei wirtschaftlichen Problemen des Mieter-Ehegatten zu einer Ermäßigung der Miete oder gar zu einer unentgeltlichen Nutzungsüberlassung zwinge.

Der BFH kann darüber hinaus nicht abschließend beurteilen, ob und in welcher Höhe der Kläger steuerbare und steuerpflichtige Einkünfte aus der Tätigkeit als Rechtsanwalt erzielt hat.

Aus den vorgenannten Gründen hat der BFH das Urteil des Finanzgerichts aufgehoben und den Fall

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 03:23

bezüglich der Frage der Fremdüblichkeit zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung nach dort zurückverwiesen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 22. Juli 2025 (**VIII R 23/23**), als *NV-Entscheidung* veröffentlicht am 28. August 2025.

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Keywords

Einkommensteuerrecht, Mietverträge