

## (Ver-)Mieten an Angehörige: Worauf Sie achten sollten

Viele Immobilienbesitzer fragen sich, ob sie ihre Immobilie an Angehörige vermieten dürfen. Sei es für das Studium oder zur Unterstützung bei einem finanziellen Engpass – die Grosszügigkeit vieler Vermieter ist vorbildlich. Grundsätzlich dürfen Sie selbst entscheiden, an wen und zu welchem Preis Sie vermieten. Beachten Sie jedoch, dass bei einem Vorzugsmietzins höhere Steuern anfallen könnten. Hier erfahren Sie alles rund um das Mietverhältnis mit Angehörigen.

### Was ist bei der Vermietung an Angehörige zu beachten?

Bei der Vermietung an Angehörige oder Freunde setzen Sie als Vermieter normalerweise einen sogenannten Vorzugsmietzins an. Dieser kann nur wenige Franken betragen und Sie dürfen sich den Betrag grundsätzlich auch frei aussuchen. Eine kostenfreie Vermietung an Angehörige ist daher erlaubt, aber nicht zu empfehlen.

Wichtig ist der sogenannte Eigenmietwert. Wenn Sie einen Mietzins ansetzen, der weniger als 50% des Eigenmietwerts beträgt, nehmen die Kantone in der Schweiz eine Steuerumgehung an. Zwar ist dies keine Straftat, bringt aber empfindlich hohe Strafen mit sich.

In diesem Fall müssen Sie damit rechnen, dass Sie den Differenzwert zwischen der Miete und dem Eigenmietwert trotzdem versteuern müssen – auch, wenn Sie ihn gar nicht einnehmen. Somit handelt es sich bei der Vermietung an Familienmitglieder und andere nahestehende Personen häufig um eine Steuerfalle, die teuer werden kann.

Beachten Sie, dass in den Kantonen unterschiedliche Regeln gelten. Während in einigen Kantonen ein Vorzugsmietzins von mindestens 50% des Eigenmietwertes ausreichend ist, um Steuernachzahlungen zu vermeiden, schlagen andere Kantone (zum Beispiel Bern) die Differenz zwischen der verlangten Miete und dem Eigenmietwert immer auf die Steuern auf. Darüber hinaus gelten in manchen Kantonen, die keine Befreiung von der Schenkungssteuer haben, weitere Zahlungen.



### Welche Steuern fallen beim Vorzugsmietzins an?

Wenn Sie einen Vorzugsmietzins ansetzen, müssen Sie auf alle Einnahmen wie gewohnt Steuern zahlen. Zudem kann es je nach Kanton sein, dass für die Differenz zwischen Vorzugsmietzins und Eigenmietwert eine Schenkungssteuer anfällt, die recht hoch sein kann.

Zugleich gilt auch bei der Vermietung an Angehörige, dass Sie als Eigentümer Kosten wie Zinsen und Ausgaben für den Gebäudeunterhalt von diesen Einnahmen abziehen dürfen, um bei der Besteuerung zu sparen. Das gilt übrigens ebenfalls, wenn Sie die Wohnung selbst bewohnen. In diesem Fall wird der Eigenmietwert angenommen, der je nach Kanton etwa 70% der ortsüblichen Miete beträgt.

### Wie billig darf ich an Angehörige vermieten?

Die Frage nach dem minimalen Mietzins für Angehörige oder Freunde lässt sich in der Schweiz nicht pauschal beantworten. Fest steht, dass der Mietzins mindestens 50% des Eigenmietwertes betragen sollte. Informieren Sie sich zudem bei Ihrem Kanton darüber, welche weiteren Regeln und Grenzen gelten. Davon, den Wohnraum mietfrei abzugeben, sollten Sie absehen.

Wenn Sie zum Beispiel eine Zürcher Wohnung besitzen, geht der Kanton davon aus, dass Sie Mieteinnahmen von etwa 2'000 Franken erzielen können (je nach Lage und Grösse der Wohnung). Der Eigenmietwert der Wohnung beträgt in diesem Fall 70% von 2'000 Franken, also 1'400 Franken pro Monat.

Angenommen, Sie vermieten diese Wohnung für nur 650 Franken im Monat, tappen Sie in eine Steuerfalle. Liegt der Vorzugsmietzins jedoch bei 700 Franken oder mehr, dann sind Sie in Zürich auf der sicheren Seite und müssen keine Zusatzsteuern befürchten. Die 700 Franken sind jedoch wie gewohnt einkommenssteuerpflichtig.

### **Kann ich eine Wohnung für eine andere Person mieten?**

Die Wohnungsmiete für eine andere Person ist rechtlich nicht einwandfrei. Zwar haben Sie das Recht, nicht selbst in der Mietwohnung anwesend zu sein, aber Sie dürfen nicht ausschliesslich eine andere Person in der Wohnung leben lassen. Damit verstossen Sie unter anderem gegen das Meldegesetz.

Ihre Pflicht als Mieter besteht darin, dem Vermieter sowohl längere Besuche anderer Personen als auch eine eventuelle Untervermietung zu melden. Denn der Vermieter hat ein Recht darauf, zu erfahren, wer in seiner Mietwohnung lebt. Den längeren Aufenthalt eines Familienmitglieds darf der Vermieter nicht verbieten. Jedoch ist je nach Mietvertrag und je nach Ermessen ab einem gewissen Zeitpunkt der „Besuch“ vorbei und Sie müssen eine andere Regelung finden. Beim Zuzug naher Familienmitglieder oder Lebenspartner darf der Vermieter kein Verbot aussprechen, aber Sie müssen ihn informieren.

Zudem ist es wichtig, dass Sie sich selbst grösstenteils in der Mietwohnung aufhalten, wenn noch eine andere Person, die nicht im Mietvertrag als Mieter aufgelistet ist, dort lebt. Denn anderenfalls ist die Aufnahme in den Haushalt ausgeschlossen und es handelt sich um eine „unbefugte Raumüberlassung an Dritte“, die im Mietvertrag verboten ist.

### **Jetzt kostenlose Beratung buchen**



Immobilienexpertise. Einfach, unverbindlich und kostenlos.

Code scannen oder Seite aufrufen:

[qr.properti.ch/beratung13](https://qr.properti.ch/beratung13)

### **Kann ich für eine andere Person bei der Miete haften?**

Eine weitere häufige Frage beim Thema (Ver-)Mieten mit Angehörigen richtet sich nach der Haftung. Vor allem, wenn jüngere Familienmitglieder ohne festes Einkommen eine Wohnung mieten möchten, verlangen Vermieter oft eine zusätzliche Sicherheit. Dies kann die Form einer Bürgschaft oder einer Solidarhaftung annehmen:

**Bürgschaft:** Bei der Bürgschaft schliessen Sie als Bürge einen Vertrag mit dem Vermieter ab und erklären sich bereit, bis zu einem definierten Maximalbetrag die Haftung zu übernehmen. So weiss der Vermieter, dass er im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Mieters von Ihnen eine Zahlung verlangen kann. Idealerweise wird der Bürgschaftsvertrag notariell beglaubigt.

**Solidarhaftung:** Bei der Solidarhaftung unterschreiben Sie den Mietvertrag des Familienmitgliedes mit, ohne selbst in die Wohnung einzuziehen. Diese Variante ist unkomplizierter als die Bürgschaft und auch bei Vermietern beliebt. Sie dürfen von jedem Unterzeichner des Mietvertrags den ausstehenden Betrag fordern und können sich,

### **Wer gilt als Angehöriger bei der Vermietung?**

Die folgenden Personen gehören zu den nahen Angehörigen, an die Sie unter bestimmten Bedingungen zu einem geringeren Mietzins vermieten dürfen:

- Ehepartner
- Lebensgefährten
- Kinder
- Enkelkinder
- Eltern
- Elternteile mit neuem Lebenspartner
- Grosseltern
- Geschwister

### **Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?**



Berechnen Sie jetzt kostenlos den Marktwert Ihrer Immobilie.

Code scannen oder Seite aufrufen:

[qr.properti.ch/berechnung1](https://qr.properti.ch/berechnung1)