



Günter Hässel
Verfahrensdokumentation

Musterverfahrensdokumentation

Erläuterungen

SE140101
Mietvertrag Geschäftsräume

Edition 01.2021

Herausgeber: TAXOS Software GmbH, Holzhäusel 37, 84172 Buch am Erlbach

Datenschutz | Impressum | AGB
www.haessel-verfahrensdokumentation.services

Inhalt

Inhalt	2
Copyright	3
Das Angebot im Überblick	3
Hoher Nutzen durch die Erstellung einer Verfahrensdokumentation	3
Hinweise	3
Haftungsausschluss	3
SE140101 Mietvertrag Geschäftsräume	4
Mietvertrag zwischen nahen Angehörigen	4
Gestaltungsberatung durch Steuerberater(in) und Fördermittel	5
Verträge zwischen nahen Angehörigen	5
Schriftform	5
Mietvertrag	5
Marktbeobachtung	6
Versionierung	6
Miete per Dauerauftrag über die Bank bezahlen	6
Sachkundige Beratung	6
Langfristige Planung	6
Mietvertrag zwischen fremden Dritten	6
Schriftform	6
Mietvertrag	7
Marktbeobachtung	7
Versionierung	7
Sachkundige Beratung	7

Copyright

© 2017 – 2021 by Günter Hässel. Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Das Angebot im Überblick

- Das **Kompodium** umfasst alle Formulierungshilfen des Anbieters zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation einschließlich Erläuterungen sowie Checklisten und Textvorlagen für Eigenbelege.
- **Branchenpakete** beinhalten Auswahlen von Formulierungshilfen zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation einschließlich Erläuterungen nach branchenspezifischen Gesichtspunkten.
- Jede einzelne Textvorlage einschließlich Erläuterungen kann als Erweiterung zu einer bestehenden oder zur individuellen Zusammenstellung einer Verfahrensdokumentation verwendet werden.
- Nutzer ist, wer im Shop des Herausgebers die dort angebotenen Dateien erwirbt oder erworben hat. Der Nutzer darf die ihm überlassenen Formulierungshilfen – Textvorlagen, Erläuterungen, Checklisten und Textvorlagen für Eigenbelege – zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation für sein Unternehmen oder seine Kanzlei verwenden, abändern, ergänzen und von einer erstellten Verfahrensdokumentation Versionierungen erstellen. Die Erstellung von Kopien für Dritte ist nicht zulässig.

Hoher Nutzen durch die Erstellung einer Verfahrensdokumentation

- Erhebliche Einsparungen an Zeit und Geld durch Verschlankung und Vereinheitlichung der Prozesse.
- Dadurch wird der Aufwand für die Erstellung der Verfahrensdokumentation mehr als ausgeglichen.
- Betriebsprüfungssichereres Rechnungswesen zur Vermeidung von Steuernachzahlungen.
- Der Aufwand für Gegendarstellungen zu Betriebsprüfungen vermindert sich oder fällt ganz weg.
- Start in eine zukunftsorientierte Unternehmensführung bei der fortschreitenden Digitalisierung.

Hinweise

- In einer Verfahrensdokumentation **müssen immer die tatsächlichen Abläufe im Unternehmen** zu dem jeweiligen Zeitpunkt der Erstellung der Verfahrensdokumentation geschildert werden.
- Bei Änderungen der Prozesse müssen jeweils neue Versionen erstellt werden.
- In den angebotenen Textvorlagen, Erläuterungen, Checklisten, Eigenbelegen und Branchenpaketen werden wertvolle Anregungen und Formulierungshilfen angeboten.
- Die Finanzverwaltung und/oder Gerichte können davon abweichende Auffassungen vertreten oder später entwickeln.
- Vorbehalt der Finanzverwaltung: „Die GoBD können sich durch gutachterliche Stellungnahmen, Handelsbrauch, ständige Übung, Gewohnheitsrecht, organisatorische und technische Änderungen weiterentwickeln und sind einem Wandel unterworfen“ ([GoBD Rz. 18](#)).
- Dieser Vorbehalt gilt auch für diese auf den GoBD basierenden Formulierungshilfen und Textvorlagen zur Erstellung einer Verfahrensdokumentation nach GoBD.
- Die Nutzung dieser Angebote zur Erstellung von Verfahrensdokumentationen kann eine zu den Sachverhalten des jeweiligen Nutzers passende und dem jeweiligen Rechtsstand entsprechende **Beratung durch einen Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt nicht ersetzen**.
- Die Einholung einer entsprechenden Beratung wird dringend empfohlen.

Haftungsausschluss

Die Autoren, der Herausgeber und alle mitarbeitenden Menschen sind stets bemüht, die Angebote und Produkte nach den jeweils neuesten Erkenntnissen vollständig und fehlerfrei zu erstellen.

Dennoch übernehmen die Autoren und der Herausgeber keine Garantie für die Vollständigkeit und Richtigkeit der angebotenen Formulierungshilfen und deren Anerkennung durch die Finanzverwaltung oder für vom Anwender mit der Anwendung beabsichtigte wirtschaftliche Ergebnisse.

Auf die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) wird verwiesen.

Herausgeber: TAXOS Software GmbH, Holzhäuseln 37, 84172 Buch am Erlbach

SE140101 Mietvertrag Geschäftsräume

Autor: Günter Hässel

Weiterführende Textvorlagen:

[Kostenfreie Einführung](#)

[Aufbewahrungsfristen](#)

[Bedienungsanleitung](#)

[Checkliste Kassen Nachschau](#)

[Durchschreibekassenbuch](#)

[Häusliches Arbeitszimmer](#)

[Mietvertrag Geschäftsräume](#)

[Mitgeltende Unterlagen](#)

[Privatnutzung Firmenwagen Arbeitnehmer](#)

[Privatnutzung Firmenwagen Unternehmer](#)

[Privatnutzung Firmenwagen mit Fahrtenbuch](#)

[Schnittstelle Steuerberater Belegbearbeitung](#)

[Unentgeltliche Wertabgaben Arbeitnehmer](#)

[Unentgeltliche Wertabgaben Unternehmer](#)

[Unternehmensdaten](#)

[Unternehmensdaten Kleinunternehmen](#)

[Verfahrensdokumentation Datenschutz](#)

[Verfahrensdokumentation Datensicherheit](#)

[Verfahrensdokumentation erstellen und versionieren](#)

Mietvertrag zwischen nahen Angehörigen

Das Unternehmen wird in von Fremden gemieteten Räumen betrieben.

Der oder die Gesellschafter planen, eigene Räume zu erwerben oder neu zu bauen.

Diese Planungen können zivilrechtlich unterschiedlich realisiert werden, wodurch sich je nach Gestaltung erhebliche steuerliche Mehr- oder Minderbelastungen ergeben können.

Eine steueroptimierte Gestaltung, bei der auch die persönlichen Vermögensverhältnisse der handelnden Personen und ihrer Familien bedacht werden sollten, ist zu empfehlen.

Für eine derartige Gestaltungsberatung sollte Steuerberater(in) rechtzeitig in die Planungen einbezogen werden, um Entscheidungen unter Zeitdruck zu vermeiden.

Gestaltungsberatung durch Steuerberater(in) und Fördermittel

Steuerberater(in) kann eine günstige Gestaltungsberatung nur dann beisteuern, wenn eine sehr frühe Information erfolgt ist. Das gilt auch für die Beratung zum Bezug von Fördermitteln. EU, Bund und Länder stellen eine fast unüberschaubare Vielzahl von Förderungen zur Verfügung, deren Bezug in der Regel ausgeschlossen ist, wenn mit der geförderten Maßnahme begonnen wurde, bevor die Fördermittel beantragt worden sind.

Verträge zwischen nahen Angehörigen

Bei Verträgen zwischen nahen Angehörigen, das sind insbesondere Verträge zwischen

- Ehegatten
- Eltern und Kindern
- Geschwistern

als nahe Angehörige gelten im Steuerrecht auch

- Gesellschafter und ihre Gesellschaften
- nahe Angehörige von Gesellschaftern und ihre Gesellschaften

sollen keine überhöhten Gegenleistungen vereinbart werden, wenn sich daraus ungerechtfertigte Steuererminderungen ergeben.

Zur Verhinderung derartiger Ergebnisse prüft die Finanzverwaltung derartige Verträge besonders argwöhnisch.

Da kann es schon vorkommen, dass ein objektiv untadeliger Vertrag bemängelt wird. Daraus können sich lange Diskussionen ergeben, die viel Zeit kosten und dann meistens in einer unbefriedigenden „Einigung“ enden.

Schriftform

Mietverträge sollten immer zumindest schriftlich geschlossen werden. Wenn Vereinbarungen wie beispielsweise ein Vorkaufsrecht getroffen werden, bedarf in der Regel der gesamte Vertrag der notariellen Beurkundung.

Mietvertrag

Häufig trifft man diese Gestaltungen oder Abwandlungen davon an:

- Ehemann ist Einzelunternehmer, Ehefrau, Eltern oder Kinder sind Eigentümer des Betriebsgrundstücks mit Gebäude
- Unternehmer ist Gesellschafter einer GmbH und Eigentümer des Betriebsgrundstücks mit Gebäude

Unterschiedliche Motivationen können dafür sprechen, möglichst hohe Mieten für die Betriebsgrundstücke zu vereinbaren.

Bei Betriebsprüfungen wird dann sehr oft über die Angemessenheit der Mietzahlungen diskutiert, wobei der sogenannte Fremdvergleich als maßgebliche Größe angeführt wird.

Marktbeobachtung

Betriebsprüfungen erstrecken sich in der Regel über einen Betriebsprüfungszeitraum von drei Jahren, sie finden – gerechnet vom ersten Jahr des Betriebsprüfungszeitraums – nach 4 bis 5 Jahren statt.

Im Fall der Annahme der Unangemessenheit der Miete ist es nach einem derart langen Zeitraum oft schwer, Nachweise zur Abwehr der durch die Betriebsprüfung beabsichtigten (teilweisen) Nichtanerkennung der Mieten vorzulegen.

Daher wird es empfohlen, die maßgeblichen Daten eines derartigen Mietvertrags und die Unterlagen, die zur Findung der Miete geführt haben, im Rahmen der Verfahrensdokumentation festzuhalten. Die Vorteile sind, dass die Unterlagen und die Verfahrensdokumentation zur Verfügung stehen, wenn sie gebraucht werden. Längst in Vergessenheit geratene Überlegungen können nützlich sein.

Versionierung

Im Rahmen der Versionierungen der Verfahrensdokumentation sollte auch eine regelmäßige Überprüfung der Mietverträge und da insbesondere der Miethöhe erfolgen.

Miete per Dauerauftrag über die Bank bezahlen

Jeder Kassenbewegung haftet das Risiko an, einen formalen Fehler zu machen. Bei Außenprüfungen und Kassennachschauen wird nach Fehlern gesucht. Die Glaubwürdigkeit der Kassenführung wird oft schon bei wenigen Fehlern angezweifelt.

Wenn die Mieten nicht regelmäßig bezahlt werden, kann die Ernsthaftigkeit des Mietvertrags angezweifelt werden. Mit dem Argument des Fremdvergleichs – ein fremder Vermieter würde auf pünktlicher Mietzahlung bestehen – kann das dazu führen, dass der Mietvertrag überhaupt nicht anerkannt wird.

Sachkundige Beratung

Bei richtiger Gestaltung können sich aus derartigen Mietverhältnissen ansehnliche steuerliche Vorteile ergeben, bei ungünstiger Gestaltung sind deutliche steuerliche Nachteile möglich. Da letztere oft erst nach Jahren offenbar werden, zum Beispiel wenn man sich zu Ruhe setzt oder seinen Erben etwas vorweg zuwenden möchte, sollten für derartige Gestaltungen sachkundige Beratung bei Steuerberater(in) eingeholt werden.

Langfristige Planung

Maßnahmen wie der Erwerb von Immobilien oder die Bebauung von Grundstücken gehen regelmäßig einem Mietvertrag über Geschäftsräume voraus. Langfristige Planungen sind Voraussetzung zur Erreichung der Wunschziele. Aber auch ganz kurzfristig muss sollte eine Überprüfung der Risiken und deren Absicherung erfolgen. Siehe hierzu Textvorlagen [Notfallplan Unternehmen](#) und für langfristige Überlegungen [Notfallplan Unternehmer](#).

Mietvertrag zwischen fremden Dritten

Schriftform

Mietverträge sollten immer zumindest schriftlich geschlossen werden. Wenn Vereinbarungen wie beispielsweise ein Vorkaufsrecht getroffen werden, bedarf in der Regel der gesamte Vertrag der notariellen Beurkundung.

Mietvertrag

Häufig trifft man diese Gestaltungen oder Abwandlungen davon an:

- Feste Vertragslaufzeit
- Option auf Verlängerung
- Miete fest auf eine bestimmte Zeit
- Miete fest auf längere Zeit, eventuell mit Bindung an einen Index
- Ausschluss von Wettbewerbern in dem Mietobjekt
- Miet-Andienungspflicht von weiteren frei werdenden Räumen in dem Mietobjekt
- Vorkaufsrecht für das Mietobjekt (notarielle Beurkundung notwendig)
- Genehmigung von Umbauten einschließlich Regelung des Rückbaus bei Mietbeendigung

Marktbeobachtung

Regelungen über Marktbeobachtungen kommen nur in Frage, wenn ein bestehendes Mietverhältnis beendet werden soll.

Versionierung

Im Rahmen der Versionierungen der Verfahrensdokumentation sollte auch eine regelmäßige Überprüfung der Mietverträge und da insbesondere der Miethöhe erfolgen.

Sachkundige Beratung

Mancher (gerichtliche) Streit kann durch rechtskundige Beratung bei Abschluss des Mietvertrags vermieden werden.