



STEUERLICHE BEHANDLUNG VON MIETERINVESTITIONEN



Mieterinvestitionen, die über bloße Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, sind Aufwendungen für Zu- und Umbauten an gemieteten Liegenschaften, die zum eigenen Vorteil des Mieters vorgenommen werden.

Mieterinvestitionen, zu denen der Mieter berechtigt war, werden diesem steuerlich dann zugerechnet und führen somit zu einer steuermindernden Berücksichtigung, wenn

- keine Verrechnung mit dem Mietzins erfolgt oder
- der Mieter die Investition bis zum Ablauf der Mietzeit entfernen darf oder
- wenn der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Entschädigung in Höhe des Restwerts der Einbauten hat.

Die **Mieterinvestitionen** dürfen jedoch **nicht als sofortiger Aufwand steuermindernd** geltend gemacht werden, sondern müssen vom Mieter im Rahmen seiner betrieblichen Tätigkeit **über die voraussichtliche Nutzungsdauer, höchstens jedoch auf die voraussichtliche Mietdauer, verteilt** werden. Weiters könnte in diesem Zusammenhang auch eine Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung steuermindernd geltend gemacht werden, wenn eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt und eine weitere Verwendungsmöglichkeit durch den Mieter nicht gegeben ist.

Auf **Ebene des Vermieters** führen diese Mieterinvestitionen erst **mit der der Beendigung des Mietverhältnisses** zu einer **steuerpflichtigen Einnahme**, sofern der Mieter zur Vornahme berechtigt aber nicht verpflichtet war und - wie oben beschrieben - dem Mieter zuzurechnen sind. Die Höhe des Vorteiles ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Gebäudewertes mit und ohne Mieterinvestitionen im Zeitpunkt des Zuflusses.

Investitionen, die der Mieter jedoch **aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen** vornehmen muss oder eine Gegenleistung im Rahmen des Bestandsverhältnisses darstellt (zB Verrechnung mit dem Mietzins oder eine Investition im Interesse des Vermieters), müssen vom Vermieter **bereits im Zeitpunkt der Vornahme der Investition als Einnahme versteuert** werden.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **eccontis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1