

Investitionsabfindung gem. § 10 MRG¹

Durch den Vermieter an den ausziehenden Mieter geleistete Zahlungen für die Aufgabe seiner Mietrechte sind als zusätzliche Anschaffungskosten zu aktivieren, da diese nach Ansicht des VwGH (VwGH 12.1.1971, 1764/69; VwGH 22.2.1972, 1909/70) der Vermieter „*die Freiheit seines Eigentums von schuldrechtlicher Bindung erwirbt.*“ Das bedeutet, dass diese Zahlungen auf die Restnutzungsdauer des Hauses, in der Regel auf 67 Jahre oder 50 Jahre (Errichtung vor 1915), zu verteilen sind.

Abfindungen für vom Mieter getätigte Investitionen (§ 10 MRG) sind gem. § 28 Abs 4 EStG 1988 auf 10 Jahre zu verteilen; Ablösen von Erhaltungsarbeiten sind im Jahr der Bezahlung einkommensteuerrechtlich sofort abzugsfähig.

Bei Außenprüfungen durch die Finanzverwaltung kann es vorkommen, dass die Absetzungsmöglichkeit des § 10 MRG mit der Begründung gestrichen wird, dass die Zahlung für die Aufgabe der Mietrechte geleistet worden sei. Es ist bei Abfindungen daher darauf zu achten, dass eine detaillierte Liste der abgefundenen Investitionen bzw darüber hinaus eine Zahlungsquittung durch den Mieter vorhanden. Ferner sollten auch die gemäß § 10 MRG erforderlichen Rechnungen der Quittung beigelegt sein.

¹ <https://findok.bmf.gv.at/findok?execution=e1s1> bzw. Stingl; Nidetzky in Handbuch Immobilien & Steuern