

Mietzinsvorauszahlung oder Darlehen bei Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

Zur Unterscheidung, ob eine an den Vermieter geleistete Zahlung als **echte Mietzinsvorauszahlung**, die zur Gänze im Jahr des Zuflusses, oder als Hingabe eines **Darlehens** in Teilbeträgen nach Maßgabe des Darlehenszeitraumes zu versteuern ist, sind folgende Kriterien maßgebend:

Laut VwGH ist ein **Darlehensvertrag** als eine vom Mietverhältnis losgelöste Rückzahlungsverpflichtung mit einer klaren Vereinbarung über **Laufzeit**, **Rückzahlungsmodus** und **Verzinsung** zu beurteilen.

Fehlen die wesentlichen Kriterien für einen Darlehensvertrag, handelt es sich um eine im Zuflussjahr steuerpflichtige Mietzinsvorauszahlung.

Kommt es bei vorzeitiger Auflösung des Mietvertrages zu einer Rückzahlung des noch nicht verbrauchten Teiles der Vorauszahlung, dann ist diese Rückzahlung als Werbungskosten bzw. Betriebsausgabe absetzbar.

Der Beurteilung eines Darlehens steht bei einer Verknüpfung mit dem Mietvertrag aber dann nichts entgegen, wenn die Kriterien des Darlehensvertrages vorliegen und die Darlehensrückzahlungen mit den Mietzinszahlungen aufgerechnet werden.

Für die Praxis ist daher zu empfehlen, die im Voraus geleistete Zahlung in die Rechtsform eines Darlehensvertrages zu kleiden, um die meist ruinöse progressive Versteuerung im Zuflussjahr zu vermeiden.

Bilanzierende müssen Mietzinsvorauszahlungen periodengerecht verteilen.