

# Steuerliche Behandlung der Mietkaution bei Vermietungseinkünften

| Allein der Umstand, dass in Mietverträgen jeweils die Zahlung einer Mietkaution vereinbart worden ist, führt nicht dazu, dass die Kautionszahlung dem Steuerpflichtigen im Rahmen der Mietverhältnisse zugeflossen ist. Erst soweit der Steuerpflichtige als Vermieter die Kautionszahlung nach Ende des Mietverhältnisses einbehält, ist sie bei diesem als Einnahme zu behandeln. Soweit eine Verrechnung der Kautionszahlung mit Werbungskosten stattgefunden hat, sind die einbehaltenen Kautionsbeträge dem Steuerpflichtigen zwar zugeflossen, haben aber gleichzeitig wegen der Werbungskosten in gleicher Höhe keine steuererhöhende Wirkung. |

## Begründung

Bei Kautionszahlungen an den Vermieter (Steuerpflichtigen) handelt es sich im Zeitpunkt ihrer Überweisung auf die Konten des Steuerpflichtigen (noch) nicht um Einnahmen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Denn Einnahmen sind erst zugeflossen, wenn der Steuerpflichtige wirtschaftlich über sie verfügen kann.

Der bei ihm hinterlegte Geldbetrag ist zunächst nur eine Sicherheit für ihn. Er darf über diese Beträge nicht frei verfügen, d. h., er hat noch keine wirtschaftliche Verfügungsmacht über die Beträge. Dabei ist es steuerrechtlich unerheblich, auf welche Konten die Kautionsbeträge zunächst geflossen sind, also ob für sie ein eigens eingerichtetes Kautionskonto besteht. Erst soweit der Vermieter die Kautionszahlung nach Ende des Mietverhältnisses einbehält, ist sie bei diesem als Einnahme zu behandeln.

Korrespondierend hierzu müssen die damit finanzierten Aufwendungen bis zu dem Betrag der einbehaltenen Kautionszahlung als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die einbehaltenen Kautionszahlungen sind im Jahr des Zuflusses als Einnahme zu erfassen, d. h., in dem Jahr, in dem sie mit dem Schadenersatzanspruch des Vermieters o. Ä. aufgerechnet wird. Die Aufrechnung ist dabei Ausdruck wirtschaftlicher Verfügungsmacht.

Soweit eine Verrechnung mit Werbungskosten, d. h., Renovierungsleistungen, Müllbeseitigung, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten etc. stattgefunden hat, sind die einbehaltenen Kautionsbeträge dem Steuerpflichtigen zwar zugeflossen, haben aber gleichzeitig wegen der Werbungskosten in gleicher Höhe keine steuererhöhende Wirkung.

Eines Nachweises der Werbungskosten bedarf es insoweit nicht, da bereits die Einbehaltung der Kautionszahlung entsprechende Werbungskosten indiziert bzw. – andersherum – ohne das

Bestehen von entsprechenden Werbungskosten kein Zufluss der Kautionsrückzahlung in dieser Höhe angenommen werden kann. Entsprechendes gilt für die Aufrechnung von Schadenersatzansprüchen des Steuerpflichtigen gegen die Mieter wegen Schäden an der Miet-substanz mit den Kautionsrückzahlungsansprüchen der Mieter.

**Ausnahme:** Soweit aber eine Verrechnung mit noch ausstehenden Mieten erfolgt sein sollte, handelt es sich bei wirtschaftlicher Betrachtung um eine „Umwandlung“ in Mietzahlungen, sodass die Kautionsrückzahlungen im Zeitpunkt dieser Umwandlung auch als Mietzahlungen zu behandeln wären.

#### **FUNDSTELLE**

- FG Münster 10.12.19, 2 K 2497/17 E, rkr., [www.de/astw](http://www.de/astw), Abruf-Nr. 218206