

# MIETEREINBAUTEN

MERKBLATT 02 | 2019 | NR. 1643

## INHALT

1. Einleitung
2. Zivilrechtliche Behandlung der Mietereinbauten
  - 2.1 Zivilrechtliche Definition
  - 2.2 Eigentumsrechtliche Zuordnung
    - 2.2.1 Wesentliche Bestandteile
    - 2.2.2 Scheinbestandteile
  - 2.3 Gesetzliche mietrechtliche Regelungen
    - 2.3.1 Rückbaupflicht des Mieters
    - 2.3.2 Wegnahmerecht des Mieters
    - 2.3.3 Abwendungsbefugnis des Vermieters
  - 2.4 Gestaltungsmöglichkeiten im Mietvertrag
3. Handelsrechtliche Behandlung der Mietereinbauten
  - 3.1 Handelsrechtliche Zurechnung
  - 3.2 Handelsrechtliche Bilanzierung
    - 3.2.1 Ansatz in der Handelsbilanz
    - 3.2.2 Bewertung in der Handelsbilanz
    - 3.2.3 Abschreibungsdauer
4. Steuerrechtliche Behandlung der Mietereinbauten
  - 4.1 Steuerrechtliche Definition
  - 4.2 Steuerrechtliche Zurechnung
  - 4.3 Steuerrechtliche Bilanzierung
    - 4.3.1 Ansatz in der Steuerbilanz
    - 4.3.2 Bewertung in der Steuerbilanz
    - 4.3.3 Abschreibungsdauer
5. Steuerlicher Nachweis kürzerer Nutzungsdauern bei sonstigen Mietereinbauten und Mieterumbauten
6. Bilanzielle Behandlung von Zuschüssen, Entschädigungsleistungen und Rückbaupflichtungen
  - 6.1 Zuschüsse
    - 6.1.1 Behandlung beim Mieter
    - 6.1.2 Behandlung beim Vermieter
  - 6.2 Entschädigungsleistungen
    - 6.2.1 Behandlung beim Mieter
    - 6.2.2 Behandlung beim Vermieter
  - 6.3 Rückbaupflichtungen
    - 6.3.1 Behandlung beim Mieter
    - 6.3.2 Behandlung beim Vermieter
7. ABC der Mietereinbauten

## 1. EINLEITUNG

Die Mietereinbauten sind seit Jahrzehnten ein wichtiges Thema sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch in der steuerlichen Beurteilung. Obwohl sich die zivilrechtlichen Grundlagen kaum geändert haben und auch die gängigen Verwaltungsanweisungen der Finanzverwaltung z. T. schon seit Jahren unverändert sind, ergeben sich in der täglichen Praxis immer wieder Unsicherheiten. In ständiger Rechtsprechung hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass sonstige Mietereinbauten wie Gebäude abzu-

schreiben sind und in der Praxis verstärkt Verschärfungen zur Anwendung dieser Rechtsprechung zu beobachten sind. Daher ergibt sich zunehmend die Notwendigkeit, sich mit der Thematik eingehender zu beschäftigen. Im Regelfall ist es weder wirtschaftlich hinnehmbar noch handelsrechtlich akzeptabel, wenn Mietereinbauten lediglich mit 2 %, 2,5 % oder 3 % p.a. abgeschrieben werden können.

Nicht jeder Mietereinbau ist ein „sonstiger Mietereinbau“ im Sinne der BFH-Rechtsprechung. Daher ist es in der Praxis äußerst hilfreich, sich mit der zivilrechtlichen Einordnung von Mieterinvestitionen zu beschäftigen. Das Merkblatt befasst sich daher zunächst mit der zivilrechtlichen Betrachtungsweise und zeigt damit auch auf, was bei Mietverträgen zu beachten ist. Der handelsrechtliche Teil des Merkblattes zeigt, dass die Übernahme steuerlicher Betrachtungsweisen höchst problematisch sein kann. Im steuerrechtlichen Teil geht es im Wesentlichen um die Frage, wie man wirtschaftlich vernünftige und handelsrechtlich notwendige Behandlungen auch steuerrechtlich absichern kann.

## 2. ZIVILRECHTLICHE BEHANDLUNG DER MIETEREINBAUTEN

### 2.1 Zivilrechtliche Definition

Mietereinbauten (ebenso Mieterumbauten) sind Baumaßnahmen, die der Mieter eines Gebäudes oder Gebäudeteils auf seine Rechnung und Gefahr an dem gemieteten Gebäude oder Gebäudeteil vornimmt oder vornehmen lässt. Baumaßnahmen des Mieters, die der Erhaltung des Mietobjektes dienen, werden vom Begriff der Mietereinbauten nicht erfasst.

### 2.2 Eigentumsrechtliche Zuordnung

Eigentümer der Mietereinbauten können der Mieter, der Grundstückseigentümer oder – sofern das Eigentum am Grundstück und am Gebäude nicht in einer Hand liegen – der Gebäudeeigentümer sein. Letzterer ist im Regelfall zugleich der Vermieter.

Wem das Eigentum an einem Mietereinbau zivilrechtlich zuzurechnen ist, richtet sich nach den sachenrechtlichen Bestimmungen der §§ 93–95, 946 ff. BGB. Diese sachenrechtlichen gesetzlichen Regelungen sind zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen den Beteiligten nicht geändert werden.

Nach diesen gesetzlichen Regelungen richtet sich die Eigentumszuordnung zum einen danach, ob es sich bei der vom Mieter eingebrachten Sache um einen „wesentlichen Bestandteil“ des von ihm gemieteten Gebäudes handelt und zum anderen danach, ob die Sachen nur „zu einem vorübergehenden Zweck“ oder aber zum dauerhaften Verbleib in das Gebäude eingefügt worden sind.