
Mietzinsdepot

1. Mietrechtliche Grundlagen

Wird zwischen Mieter und Vermieter die Leistung einer Kautionsvereinbarung vereinbart, verlangt Art. 257e des Obligationenrechts (OR; SR 220), dass der Vermieter das Geld auf einem Konto anlegt, das auf den Namen des Mieters lautet.

Der Vermieter kann sich an dieser Kautionsvereinbarung schadlos halten, wenn der Mieter den Mietzins nicht bezahlt. Er kann die Sicherheit jedoch grundsätzlich nur herausverlangen, wenn der Mieter damit einverstanden ist. Ohne dessen Zustimmung ist er auf einen rechtskräftigen Gerichtsentscheid oder Zahlungsbefehl über eine Mietforderung angewiesen. Der Mieter seinerseits benötigt das Einverständnis des Vermieters, wenn er die Sicherheit herausverlangen will. Andernfalls kann er die Rückerstattung erst fordern, wenn der Vermieter ihm gegenüber nach Ablauf eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Ansprüche geltend gemacht hat.

2. Mieterdepot - Qualifikation

Das Mieterdepot ist als normales, auf den Namen des Mieters lautendes Sparkonto ausgestaltet und gehört zivilrechtlich in das Vermögen des Mieters. Der Vermieter hat zwar das Recht, die Bank zu wählen. Er muss dem Mieter aber den Namen der Bank, die genaue Bezeichnung der Hinterlage, wie z.B. Art des Kontos und Kontonummer angeben. Die aufbewahrende Bank hat eine gesetzliche Verzinsungspflicht während der Dauer der Hinterlage. Dabei gelten die üblichen Konditionen für gewöhnliche Sparkonti.

Ist nichts Gegenteiliges vereinbart, sind die Zinsen auf dem Konto - wie das Konto selbst - dem Zugriff der Mietparteien entzogen und bilden mit der ursprünglichen Sicherheitsleistung zusammen das erweiterte Sicherheitssubstrat. In der Praxis werden die Zinsen häufig vertraglich aus der Haftung ausgeklammert.

In der Praxis ist es üblich, dass sowohl der Vermieter als auch der Mieter von der Bank Ende Jahr einen Kontoauszug erhält, welcher Zinserträge und Verrechnungssteuerabzug ausweist.

3. Besteuerung

Der Vermieter hat zivilrechtlich kein Eigentum an der Kautionsvereinbarung. Auch der Mieter empfindet das Mietzinsdepot regelmässig nicht als Vermögen, weil er zumindest solange, als sein Mietvertrag andauert, nicht frei darüber verfügen kann. Dennoch gehört das Mieterdepot einschliesslich Zins aber zivilrechtlich in das Eigentum des Mieters. Aus diesem Grunde sind im Wertschriftenverzeichnis das Konto per Stichtag als steuerbares Vermögen und die gutgeschriebenen Zinsen als steuerbares Einkommen gemäss Art. 33 Abs. 1 lit. a StG vom Mieter zu deklarieren. Ihm steht die Rückerstattung der Verrechnungssteuer zu. Voraussetzung ist jedoch, dass Bestand und Ertrag des Mietzinsdepots bzw. der Mieterkautionsvereinbarung mit entsprechenden Bankbelegen nachgewiesen werden.