Recht und Steuern

Zweitwohnungssteuer kein Muss

Dient eine Zweitwohnung nicht eigenen Wohnzwecken oder für Angehörige, sondern nur als Kapitalanlage, die nicht vermietet wird, darf darauf keine Zweitwohnungssteuer erhoben werden. Dies ergibt sich aus zwei Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts in Leipzig (Az.: 9 C 5.13 und 9 C 6.13). Demnach ist die verbreitete Praxis verschiedener Städte und Gemeinden im Bundesgebiet, für überwiegend leerstehende oder nur gelegentlich genutzte Zweitwohnungen eine solche Zweitwohnungssteuer zu erheben, nicht statthaft.

In den beiden Revisionsverfahren konnten die Kläger nachweisen, dass ihre Zweitwohnungen seit Jahren leerstanden. Sie dienten lediglich der Kapitalanlage. Es bestand nie eine Vermietungsabsicht. Diese Absicht konnte durch objektive Umstände nachgewiesen werden. In den betroffenen Wohnungen war nämlich unter anderem kein Strom und kein Wasser verbraucht worden.

(Wüstenrot)

Unnötige Prozesskosten vermeiden

Kündigen Vermieter wegen Eigenbedarfs, sollten sie nicht sofort eine Räumungsklage erheben, wenn die Mieter einen einvernehmlichen Auszugstermin vereinbaren wollen. Andernfalls riskieren sie, dass sie auf den Prozesskosten sitzen bleiben. Die Wüstenrot Bausparkasse, ein Unternehmen des Vorsorgespezialisten Wüstenrot & Württembergische, weist auf eine entsprechende Entscheidung des Landgerichts Heidelberg (5 T 38/14) hin.

Die Mieter hatten im entschiedenen Fall auf das Kündigungsschreiben sofort reagiert und dem Vermieter schriftlich mitgeteilt, dass sie eine Ersatzwohnung suchen wollten. Sie baten um ein Gespräch, da sie befürchteten, bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten keine neue Wohnung zu finden. Sie wollten daher mit dem Vermieter einen Auszugstermin vereinbaren, der etwas später lag. Trotzdem reichte der Vermieter sofort eine Räumungsklage beim Amtsgericht ein, da er seinen Mietern bloße Verzögerungstaktik unterstellte. Als die Mieter rund zwei Monate später eine Immobilie gekauft hatten, war der Vermieter doch noch zu einer einvernehmlichen Lösung bereit und erklärte den Prozess für erledigt. Das Amtsgericht entschied, dass die bereits entstandenen Gerichts- und Anwaltskosten vom Vermieter zu tragen seien. Das Landgericht Heidelberg wies die dagegen eingelegte Beschwerde des Vermieters zurück.

Der Vermieter hätte nicht sofort klagen dürfen, sondern zunächst auf den Gesprächswunsch der Mieter eingehen müssen, begründete das Landgericht die Entscheidung. Da die Mieter die Kündigung grundsätzlich akzeptierten und sich kooperativ zeigten, lag eine einvernehmliche Lösung nahe.

Die mit der eingereichten Klage verbundenen Gerichts- und Anwaltskosten hätten daher vermieden werden können. Im Übrigen hätten die Mieter auch vor Gericht eine Verlängerung der Mietzeit bis zum benötigten Auszugstermin durchsetzen können, da sie sich rasch um eine Ersatzwohnung bemüht hatten und zeitnah in die inzwischen gekaufte Immobilie einziehen konnten.

(Wüstenrot)

Bares für Minijobs im Privathaushalt

Vom Staat geförderte haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen dürfen im Grundsatz nicht bar bezahlt werden, wenn eine steuerliche Förderung angestrebt wird. Vielmehr soll ein Banknachweis geführt werden, um die illegale Beschäftigung in deutschen Privathaushalten einzudämmen. Unklar war bisher, ob die jährlich mit bis zu 510 Euro geförderten sogenannten Minijobs ebenfalls nur unbar entlohnt werden dürfen. Eine Stellungnahme der Bundesregierung auf eine Anfrage eines Abgeordneten im Bundestag hat mittlerweile zu einer Klärung geführt:

Danach gilt das Barzahlungsverbot bei geringfügigen haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen nicht. Die Bescheinigung der Minijob-Zentrale, der deutschen Einzugs- und Meldestelle für geringfügige Beschäftigungen, ist hier für den Arbeitgeber als Nachweis einer regulär versteuerten Tätigkeit ausreichend (Bundestags-Drucksache 18/51, Seite 35).

(Wüstenrot)

Hauseigentümer kann Hartz IV erhalten

Auch wer Eigentümer eines selbstgenutzten Hauses ist, kann unter Umständen Hartz IV-berechtigt sein. Allerdings darf in der Regel eine als angemessen geltende Wohnfläche nicht überschritten werden. In bestimmten Fällen können jedoch auch Eigentümer größerer Familienheime leistungsberechtigt sein. Das ergibt sich aus einer Entscheidung des Bundessozialgerichts (B 14 AS 90/12 R).

Im entschiedenen Fall beantragte eine arbeitslose Eigentümerin eines Zweifamilienhauses Hartz IV. Das Jobcenter lehnte ihren Antrag ab, da ihr Haus eine Wohnfläche von 129 Quadratmeter habe und damit die angemessene Wohnfläche für Alleinstehende von höchstens 90 Quadratmeter überschritten sei. Die Frau machte geltend, dass sie nur in der 59 Quadratmeter großen Dachgeschosswohnung lebe, während ihre Tochter mit Familie im Erdgeschoss wohne. Damit kam sie beim Sozialgericht Düsseldorf und dem Landessozialgericht nicht durch, da sie sich die Wohnfläche des gesamten Hauses zurechnen lassen müsse, auch wenn sie nur einen Teil bewohne.

Das Bundessozialgericht hob diese Urteile jedoch auf. Hiernach stellt es unter Umständen eine besondere Härte dar, wenn die Frau gezwungen wäre, das als Mehrgenerationenhaus geführte Familienheim zu veräußern. Dabei komme es auch darauf an, ob die im Haus wohnenden Angehörigen einen angemessenen Beitrag zum Wohnen erbringen, der ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entspreche. Im konkreten Fall hatten die Tochter und ihr Mann ein Darlehen aufgenommen, mit dem sie unter anderem Modernisierungsarbeiten am Haus finanzierten. Dies sei auch als Beitrag zu den Wohnkosten zu berücksichtigen, entschied das Bundessozialgericht. Es verwies deshalb die Angelegenheit an das Landessozialgericht zurück, das noch für die Härtefall-Prüfung relevante Fakten recherchieren muss.

(Wüstenrot)