Recht und Steuern

Überhängende Äste

Wenn Grenzkonflikte zwischen Nachbarn in Unkenntnis der Rechtslage und ohne etwas gutem Willen vor Gericht landen, kann es teuer werden. So wie in dem Fall, über den das Oberlandesgericht Koblenz unter dem Aktenzeichen 3 U 631/13 zu befinden hatte. Der Eigentümer eines Baumgrundstücks, der nicht freiwillig bereit war, ins Nachbargrundstück hinüberragende Äste abzusägen, musste neben den Gerichtskosten für zwei Instanzen die Rechnung eines Baumdienstes zahlen. Der Nachbar hatte ihn zuvor mehrmals mündlich und schriftlich aufgefordert, die weit in sein Grundstück hineinragenden Äste abzusägen. Auch ein Schlichtungsversuch beim Schiedsmann der Gemeinde blieb erfolglos. Daraufhin beauftragte der Nachbar einen Baumdienst, die überstehenden Äste abzusägen. Die Rechnung von 6 700 Euro wollte er vom Eigentümer des Baumgrundstücks ersetzt haben. Da dieser nicht freiwillig zahlte, klagte der Nachbar und bekam vor dem Landgericht Koblenz recht. Das Oberlandesgericht bestätigte nach eingelegter Berufung die Entscheidung. Laut Gericht war der Nachbar durch die herüberragenden Äste erheblich beeinträchtigt. So könnten Menschen, die sich auf dem Nachbargrundstück aufhalten, vor allem bei Sturm und Schneelasten durch herabfallende Äste gefährdet werden. Nicht gelten ließ das Gericht den Einwand, dass eine andere Firma die Baumpflege wesentlich billiger ausgeführt hätte.

(Wüstenrot)

Kosten für Hausanschluss sind abzugsfähig

Kosten für den Anschluss der eigengenutzten Immobilie an das städtische Versorgungsnetz sind als haushaltsnahe Dienstleistung steuerlich zu berücksichtigen. Die anteiligen Handwerkerkosten für diesen Hausanschluss können im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung geltend gemacht werden. Wer Renovierungsarbeiten oder ähnliche Tätigkeiten in der selbst genutzten Immobilie von einem Handwerker ausführen lässt, kann die Lohnkosten dafür steuerlich absetzen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun entschieden, dass dies auch für den Anschluss des Grundstücks an das städtische Versorgungsnetz gilt. Im Urteilsfall schloss der zuständige Zweckverband das Wohnobjekt des Klägers an die zentrale Trink- und Abwasserversorgung der Gemeinde an. Dafür waren Arbeiten auf dem privaten Grundstück und im angrenzenden öffentlichen Bereich notwendig. Das zuständige Finanzamt wollte die anteiligen Arbeitskosten nicht als haushaltsnahe Dienstleistungen anerkennen. Der BFH gab dem Eigentümer nun recht. Auch wenn die Arbeiten räumlich nicht innerhalb der Wohnung ausgeführt wurden, dient der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz unmittelbar dem betreffenden Haushalt. Das Gericht sah die Abwicklung über den Zweckverband als gleichbedeutend mit einer direkten Auftragsvergabe durch den Eigentümer an (BFH-Urteil vom 20. März 2014, Az.: VI R 56/12).

(Wüstenrot)

Vergünstigung nur bei Steuerzahlungspflicht

Grundsätzlich ermäßigt sich die Einkommenssteuer für Handwerkerleistungen im Zusammenhang mit Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf Antrag um 20 Prozent der Aufwendungen des Steuerzahlers für die Lohnkosten. Wobei die Ermäßigung auf 1 200 Euro begrenzt ist. Doch besteht dieser Anspruch auch, wenn der Auftraggeber gar nicht zur Steuerzahlung verpflichtet ist? Mit dieser Frage hatte sich das Finanzgericht Niedersachsen unter dem Aktenzeichen 3 K 267/11 auseinanderzusetzen. Der Kläger war der Auffassung, dass sich in solchen Fällen eine negative Einkommenssteuer ergäbe, die an ihn auszuzahlen sei. Dieser Ansicht folgten die Richter jedoch nicht. In ihrem Urteil erklärten sie, dass das Gesetz keine Leistung in Höhe der „verlorenen" Steuerermäßigung vorsähe. Der Ausschluss solcher Rechtsfolgen entspräche den gefestigten Grundsätzen des Einkommenssteuerrechts. Die Förderung sollte ausschließlich durch einen Abzug von der bestehenden Steuerschuld erfolgen.

(Wüstenrot)

Teurer Sachverstand

Kosten, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Abwicklung, Regelung oder Verteilung eines Erbes anfallen, können steuerlich geltend gemacht werden. Dazu zählen auch Sachverständigenkosten, die den Wert eines Grundstücks gegenüber dem Fiskus nachweisen. Das entschied der Bundesfinanzhof.

Der Fall (Aktenzeichen II R 20/12): Ein Steuerzahler stritt mit dem Finanzamt über den Wert eines von ihm geerbten Grundstücks. Der Fiskus hatte eine höhere Vorstellungen von der zu bezahlenden Erbschaftssteuer als er selbst. Deswegen ließ der Erbe von einem Sachverständigen ein Gutachten erstellen, das ihm dazu dienen sollte, seine Meinung zu untermauern. Dieses Dokument kostete rund 2 500 Euro. Ein Betrag, den der Steuerzahler dann auch gleich wieder in seiner Steuererklärung geltend machte. Der Fiskus lehnte ab. Die Begründung: Es handle sich um nicht abzugsfähige Kosten der Rechtsverfolgung.

Der Bundesfinanzhof zeigte Verständnis für das Anliegen des Steuerzahlers. Im Urteil hieß es: „Der Begriff der Nachlassregelungskosten ist grundsätzlich weit auszulegen." Wenn wie hier ein enger zeitlicher und sachlicher Zusammenhang mit dem Erbfall vorliege, dann sei das erst recht der Fall. Deswegen gebe es keinen Grund, die Sachverständigenkosten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Wertes nicht als Nachlassregelungskosten anzuerkennen. Der Fiskus musste die Steuererklärung entsprechend korrigieren.

(LBS)

Testament vermeidet Zwangsversteigerung

Immobilieneigentümer können mit einem Testament entscheidend dazu beitragen, dass es nach ihrem Tod unter den Erben möglichst zu keinem Streit bei der Teilung des vererbten Vermögens kommt. So lässt sich zum Beispiel verhindern, dass einzelne Erben den Grundbesitz versteigern lassen, um schnell an Geld zu kommen. Hierzu gibt es ein entsprechendes Urteil des Oberlandesgerichts Oldenburg (12 U 144/13), allerdings sollte das Testament von einem Notar beurkundet sein.

Im entschiedenen Fall hatte ein verstorbener Mann mehrere Grundstücke vererbt. In einem Testament hatte er

detailliert geregelt, wie die Grundstücke unter den Erben aufgeteilt werden sollen. Trotzdem leitete ein Miterbe die Zwangsversteigerung eines Grundstücks ein, das für einen anderen Erben bestimmt war. Damit wollte er erreichen, dass bestehende Schulden aus dem Versteigerungserlös zurückgeführt werden. Die anderen Erben wehrten sich gerichtlich gegen die eingeleitete Zwangsversteigerung und bekamen recht.

Laut dem Urteil können zwar Erben im Normalfall die Zwangsversteigerung einleiten, wenn sie sich nicht einig werden, wie der Nachlass unter ihnen aufgeteilt werden soll. Hat jedoch der Verstorbene in einem Testament geregelt, wie die Aufteilung des Nachlasses erfolgen soll, ist eine Zwangsversteigerung in der Regel nicht zulässig. In Betracht käme sie trotz der testamentarischen Verfügungen nur, wenn auf andere Weise bestehende Schulden des Nachlasses nicht reguliert werden können. Im entschiedenen Fall war dies jedoch aus den laufenden Mieteinnahmen möglich. Das Gericht erklärte daher die Zwangsversteigerung für unzulässig.

(Wüstenrot)

Steuerbonus auch jenseits der Grundstücksgrenze

Öffentliche Verwaltung und Gerichte haben wiederholt das Thema Steuerbonus aufgegriffen. Konkret ging es um die Frage, ob auch haushaltsnahe Dienstleistungen, die außerhalb des Grundstücks eines Steuerpflichtigen erbracht werden, mit einer steuerlichen Begünstigung bedacht werden können. Dieses Thema wurde höchstrichterlich geklärt.

Im Gegensatz zur Finanzverwaltung hat der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich festgestellt, dass auch die Inanspruchnahme von Diensten, die jenseits der Grundstücksgrenze auf fremdem – zum Beispiel öffentlichem – Grund geleistet werden, als haushaltsnahe Dienstleistung begünstigt sein können. Die Tätigkeit muss jedoch, so das Gericht, dem Haushalt des Steuerpflichtigen zugutekommen (Urteil vom 20. März 2014, Az. VI R 55/12). Grundstücksgrenzen sind hierfür nicht grundsätzlich ausschlaggebend. Auch die Eigentumsverhältnisse spielen für diese Frage keine Rolle.

Im konkreten Fall ging es um die Verpflichtung eines Eigentümers oder Mieters einer Immobilie zur Schneeräumung auch auf öffentlichen Straßen und Gehwegen, die an sein Haus grenzen. Diese Tätigkeit könne steuerlich gefördert werden, stellte der Bundesfinanzhof fest. Nach den gleichen Grundsätzen entschied der BFH im Falle eines nachträglichen Anschlusses eines Haushalts an das öffentliche Versorgungsnetz. Die hierbei entstandenen Kosten seien steuerlich auch dann zu begünstigen, entschied der BFH, wenn sie im öffentlichen Straßenraum entstünden.

(Wüstenrot)

BGH: Bauträger muss Käufer entschädigen

Wird eine vom Bauträger gekaufte Immobilie nicht rechtzeitig fertig, steht dem Käufer Schadenersatz zu. Voraussetzung ist, dass dem Käufer in dieser Zeit kein gleichwertiger Wohnraum zur Verfügung steht, heißt es in einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs.

Der Streitfall (Az. VII ZR 172/13): Die Kläger hatten von einem Bauträger eine noch zu errichtende Eigentumswohnung gekauft. Nachdem diese auch gut zwei Jahre nach dem vertraglich vereinbarten Übergabetermin noch nicht bezugsfertig war, zogen die Käufer vor Gericht und verklagten den Bauträger unter anderem auf Nutzungsausfallentschädigung. Diese berechneten sie mit Hilfe einer Vergleichsmiete für die ihnen mehr als zwei Jahre vorenthaltene Wohnung, worauf die – vom Bauträger ohnehin zu erstattende – Miete der kleineren alten Wohnung anzurechnen sei.

Der BGH gab den am Einzug gehinderten Eigentümern recht. Der Bauträger muss nicht nur die Miete für den Zeitraum der Bauverzögerung ersetzen. Den Käufern steht auch eine finanzielle Entschädigung zu. Die Eigentumswohnung war mit 136 Quadratmetern Wohnfläche nämlich fast doppelt so groß wie die nur 72 Quadratmeter große Mietwohnung. Damit, so die Richter, stand den Käufern und ihren drei Kindern für den gesamten Zeitraum kein gleichwertiger Wohnraum zur Verfügung. Für Immobilienerwerber ist dies ein erfreuliches Urteil.

(Bausparkasse Schwäbisch Hall)

Familienheime sind von Erbschaftsteuer befreit

Wer ein Wohnhaus erbt, ist von der Erbschaftsteuer befreit, wenn er das Haus als Familienheim nutzt. Etwas anderes gilt, wenn er es wegen einer beruflichen Versetzung nicht selbst bewohnen kann. Jedoch ist eine Versetzung kein zwingender Grund, die Befreiung trotzdem zu gewähren. Dies ergibt sich aus einem Urteil des Finanzgerichts Münster vom 31. Januar 2013 (Az.: 3K 1321/11). Im entschiedenen Fall konnte ein Professor das geerbte Wohnhaus nicht selbst beziehen. Er war aus beruflichen Gründen an einen anderen Ort berufen worden, was mit einer Residenzpflicht an diesem Ort verbunden war. Nach Auffassung des Gerichts liegt auch keine Ausnahme aus zwingenden Gründen vor. Der Erbe habe das Haus von vorneherein nicht zur Selbstnutzung bestimmt. Daher konnte es sich nicht um ein Familienheim im Sinne des Gesetzes handeln, sodass der Befreiungstatbestand nicht erfüllt war. Gegen das Urteil ist Revision an den Bundesfinanzhof erhoben worden (Az.: II R 13/13).

(Wüstenrot)

Grundstückskosten nicht außergewöhnlich

Mehrkosten für die Anschaffung eines größeren Grundstücks zum Bau eines behindertengerechten Hauses erkennt der Bundesfinanzhof (BFH) nicht als außergewöhnliche Belastung an. Dies ergibt sich aus einem BFH-Urteil unter dem Aktenzeichen VI R 42/13. Nach Auffassung des BFH weisen die Anschaffungskosten für ein Grundstück zunächst keinen Bezug zur Krankheit oder Behinderung des Steuerpflichtigen auf. Vielmehr seien sie in erster Linie Folge der Wohnflächenbedürfnisse des Steuerpflichtigen. Einem gesunden Bürger könnten diese Kosten ebenfalls entstehen. Es gehe dabei also um übliche Aufwendungen der Lebensführung. Das gelte auch für die Mehrkosten eines größeren Grundstücks. Anders als bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel der Einbau eines Treppenlifts trügen diese nicht vornehmlich der Krankheit oder Behinderung Rechnung. Sie entstünden somit nicht zwangsläufig, was Voraussetzung für die steuerliche Berücksichtigung sei.

(Wüstenrot)