

## Recht und Steuern

### Vorfälligkeitsentschädigung nicht bei Zahlungsverzug

Am 19. Januar 2016 entschied der Bundesgerichtshof, Aktenzeichen: XI ZR 103/15), dass Darlehensnehmer, denen der Kredit wegen Zahlungsverzuges gekündigt wurde, nicht mit einer Vorfälligkeitsentschädigung belastet werden dürfen. Darlehensnehmer, die nicht mehr in der Lage sind, ihren Kredit zu bedienen, mit einer hohen Vorfälligkeitsentschädigung zu belasten, ist ein altbekanntes „Ärgernis“. In der Rechtsprechung und im Schrifttum war dies bislang umstritten, weil darin eine Besserstellung des Vertragsbrüchigen gegenüber den Vertragstreuen Schuldnern gesehen wurde. Das verbraucherfreundliche Urteil des Bundesgerichtshofes wirkt nicht nur in die Zukunft. Auch Darlehensnehmer, die bereits eine Vorfälligkeitsentschädigung zahlen mussten, können rückwirkend von dieser Entscheidung profitieren.

(Anwaltskooperation „Kreditrechtsexperten“).

### Vermietung spätestens nach zehn Jahren

Wer die Absicht hat, sein Haus zukünftig zu vermieten, kann die entstehenden Werbungskosten steuermindernd absetzen, auch wenn der Zeitpunkt der Vermietung noch ungewiss ist. Das Finanzamt kann die Vermietungsabsicht allerdings verneinen, wenn das Haus auch nach zehn Jahren noch nicht vermietet ist. Dies ergibt sich aus einem Urteil des Bundesfinanzhofs vom 16. Juni 2015, Aktenzeichen IX R 27/14. Steht der Zeitpunkt der Vermietung noch nicht fest, kann das Finanzamt die Einkommensteuer vorläufig festsetzen. Im Urteilsfall wurden die vorläufigen Steuerbescheide geändert und die zuvor anerkannten Werbungskostenüberschüsse aus Vermietung und Verpachtung nicht mehr berücksichtigt, weil die entsprechende Immobilie auch nach zehn Jahren immer noch nicht vermietet war.

Die Entscheidung wäre anders ausgefallen, wenn der Kläger Maßnahmen ergriffen hätte, welche eine Vermietung ermöglicht oder gefördert hätten. Das Finanzamt kann, so der Bundesfinanzhof, eine Vermietungsabsicht auch dann

nachträglich verneinen, wenn sich allein durch die abgelaufene Zeit – hier mehr als zehn Jahre – eine neue Lage ergeben habe.

(Wüstenrot Bausparkasse)

### Eigenbedarf des Vermieters

Ein nachvollziehbares Erlangungsinteresse für eine Eigenbedarfskündigung kann auch dann bestehen, wenn der Vermieter zunächst aus der von ihm bewohnten Wohnung aus persönlichen Gründen auszieht und sie vermietet, dreieinhalb Jahre später aber den Entschluss fasst, wieder dorthin zurückkehren zu wollen. Ein Vermieter handelt nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er einen unbefristeten Mietvertrag abschließt und hierbei die spätere Eigenbedarfssituation lediglich fahrlässig nicht vorhergesehen hat. Für eine Eigenbedarfskündigung ist es ausreichend, wenn der Vermieter „vernünftige, nachvollziehbare“ Gründe für seinen Wunsch hat, die vermietete Wohnung selbst zu nutzen. „Benötigen“ setzt keine Notsituation voraus. Selbst die fahrlässige Unkenntnis eines Eigenbedarfs (LS 2) ist unschädlich. LG München I, Urteil vom 07. Januar 2015 – 14 S 2367/14.

(Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.)

### Nur marktübliches Disagio als Werbungskosten

Bei der Finanzierung einer Wohnimmobilie, die vermietet werden soll, kann ein Disagio (Darlehensabgeld) vereinbart werden. Dieser Teil der einzubehaltenden Kreditsumme gehört dann grundsätzlich zu den Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Das Disagio muss allerdings marktüblich sein. Das ergibt sich aus einem Urteil des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz vom 16. Oktober 2014, AZ 4K 1265/13. In seinem Urteil hat das Gericht mit Hinweis auf die fehlende Marktüblichkeit ein Disagio von zehn Prozent der Kreditsumme nicht in vollem Umfang zum Werbungskostenabzug zugelassen. Es berief sich in seiner Urteilsbegründung auf die

langjährige Verwaltungspraxis, die ab 2007 auch Eingang in das Einkommensteuergesetz gefunden hat. Ein Disagio ist hiernach marktüblich, wenn es bei einer mindestens fünfjährigen Zinsbindungsdauer nicht mehr als fünf Prozent beträgt. Höhere Beträge sind auf die Darlehenslaufzeit zu verteilen und nur insoweit steuerlich abzusetzen. Im Urteilsfall hatte der Kläger mit seiner Bank einen sehr niedrigen Darlehenszins und ein hohes Disagio von zehn Prozent vereinbart. Das Gericht akzeptierte fünf Prozent. Die weiteren fünf Prozent verteilte es auf die Darlehenslaufzeit von zehn Jahren. Eine Revision ist beim Bundesfinanzhof anhängig.

(Wüstenrot Bausparkasse)

### Überprüfungsarbeiten von Schornsteinfegern

Überprüft der Schornsteinfeger die Heizungsanlagen, konnten in den letzten Jahren nur die anteiligen Aufwendungen für Reinigungs- und Kehrarbeiten als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend gemacht werden. Das Bundesfinanzministerium weist in einem Schreiben darauf hin, dass nun auch Prüf- und Messarbeiten der Schornsteinfeger steuerlich berücksichtigt werden. Kosten für Reinigungs- und Kehrarbeiten von Schornsteinfegern konnten bisher schon steuerlich geltend gemacht werden. 20 Prozent der Aufwendungen berücksichtigt das Finanzamt als haushaltsnahe Dienstleistungen. Prüfte der Schornsteinfeger gleichzeitig auch die Funktionsfähigkeit der Anlage, waren diese Kosten steuerlich nicht abzugsfähig. Der Bundesfinanzhof hat bereits mit Urteil vom 6. November 2014 (Aktenzeichen VI R 1/13) entschieden, dass auch Kosten für die regelmäßige Überprüfung von Geräten und Anlagen als haushaltsnahe Dienstleistungen zu werten seien. Die Prüfung dient der Nutzbarkeit und erhöht die Lebensdauer von Anlagen. Nun erweitert auch das Bundesfinanzministerium den steuerlichen Abzug der Kosten für Schornsteinfeger (BMF-Schreiben vom 10. November 2015). Zukünftig können zusätzlich auch Kosten für Mess- oder Überprüfungsarbeiten einschließlich Feuerstättenschau als haushaltsnahe Dienstleistungen steuermindernd geltend gemacht werden.

(Wüstenrot Bausparkasse)