Recht & Steuern

Entrümpelung steuerlich nicht absetzbar

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Kosten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Antreten eines Erbes stehen, steuerlich geltend gemacht werden können. Doch dazu zählt laut einem Urteil des Finanzgerichts Stuttgart (Aktenzeichen 7 K 1377/14) nicht, wenn vor dem Weiterverkauf eines geerbten Hauses dieses erst einmal komplett „entmüllt" werden muss. In dem verhandelten Fall freute sich ein junger Mann zunächst, als er das Häuschen seines Onkels, einem kinderlosen älteren Herrn, erbte. Beim genauen Hinsehen stellte er dann aber fest, dass die Immobilie komplett vermüllt war. Der Eigentümer hatte offensichtlich niemals etwas weggeworfen.

Ehe an eine Veräußerung des Hauses (am Ende für 56 500 Euro) zu denken war, musste erst einmal eine Spezialfirma für fast 18 000 Euro den gesamten Abfall entsorgen. Diese Summe wollte der Neffe von der fälligen Erbschaftssteuer absetzen. In seinem Urteil entschied das Finanzgericht Stuttgart, dass die Grenzen dessen, was ein Erbe als Nachlassverbindlichkeiten geltend machen könne, sehr eng gesteckt seien. Dazu zählten eigentlich nur Ausgaben, die zwangsläufig auf einen Erben zukommen – wie etwa die Kosten der Eröffnung des Testaments, für den Erbschein und das Umschreiben des Grundbuches. Die Entrümpelung falle nicht darunter, der Neffe habe sein Erbe ja durchaus im vorhandenen Zustand antreten können.

(LBS Infodienst)

Altbau vor Kauf genau überprüfen

Vor dem Kauf eines älteren Hauses sollte man sich eingehend über den Zustand und durchgeführte Sanierungsarbeiten informieren. Denn es ist üblich, im Kaufvertrag die Haftung des Verkäufers für Mängel auszuschließen. Er haftet daher nur dann, wenn er ihm bekannte gravierende Mängel verschwiegen hat, die bei einer Besichtigung nicht erkennbar waren. Ließ der Verkäufer das Haus durch ein Fachunternehmen sanieren, muss er den Käufer auf die seitherigen Mängel und die durchgeführte Sanierung nur hinweisen, wenn er noch vorhandene Mängel kennt. Im entschiedenen Fall des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen V ZR 216/14) hatte der Verkäufer sein mit Hausbockkäfern befallenes Blockhaus sanieren lassen. Im Kaufvertrag wurde seine Haftung für Mängel ausgeschlossen.

Nach Bezug ließ der Käufer das Haus durch einen Sachverständigen besichtigen. Dieser stellte fest, dass der Holzbock immer noch vorhanden war. Daraufhin verklagte der Käufer den Verkäufer und machte dabei rund 50 000 Euro geltend. Vor dem Oberlandesgericht Koblenz kam er damit durch, der BGH hob das Urteil jedoch auf. Laut BGH hätte der Verkäufer trotz der ausgeschlossenen Mängelhaftung auf den ihm bekannten Holzbockbefall hinweisen müssen, wenn er sein Haus unsaniert verkauft hätte. Hat er jedoch – wie im vorliegenden Fall – vor dem Verkauf das Haus durch ein Fachunternehmen sanieren lassen, muss er nicht nachprüfen, ob die Mängel vollständig beseitigt wurden. Den Käufer muss er auf das Problem nur hinweisen, wenn aufgrund konkreter Umstände davon auszugehen ist, dass die Sanierung nicht vollständig erfolgreich war.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Grenzen des Notwegerechts

Prinzipiell sollte jemand, der ein Grundstück besitzt, die Chance haben, dieses mit einem Fahrzeug zu erreichen. Um dies auch unter schwierigen Voraussetzungen zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber das sogenannte Notwegerecht geschaffen. Nachbarn müssen unter Umständen selbst dann, wenn sie dies eigentlich nicht wollen, eine Durchfahrt ermöglichen. Aber wie weit reicht dieses Notwegerecht? Damit mussten sich die höchsten deutschen Richter am Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 116/15) auseinandersetzen.

Der Fall drehte sich um ein Grundstück, das auf der einen Seite zwar öffentlich anzufahren war. Jedoch führte von dort aus eine steile Treppe zum Anwesen. Auf der anderen Seite musste ein fremdes WEG-Grundstück durchfahren werden, um dann problemlos mit dem Pkw zum Haus zu gelangen. Diese Nachbarn wollten allerdings das Passieren auf ihren Wegen nicht länger erlauben. Laut Urteilsspruch durften sie das Notwegerecht verweigern. Denn nach Ansicht des BGH gibt es im Normalfall keinen Anspruch, unmittelbar vor das Haus fahren zu können. Entscheidend sei es, an das Grundstück selbst heranzukommen – in einer Entfernung, von der aus man etwa Einkaufstaschen zum Eingang tragen könne. Das müsse ausreichen.

(LBS Infodienst)

Wahlrecht bei Kostenabsetzung

Wer seine selbst genutzte Wohnung behindertengerecht umbaut, kann von den Finanzbehörden ein Wahlrecht erhalten, wie er die entstandenen Aufwendungen steuerlich geltend macht. Dies sollte laut dem Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf (Aktenzeichen 4 K 718/13 E) zumindest dann möglich sein, wenn ein zu geringer Gesamtbetrag der Einkünfte dem vollen Abzug der Aufwendungen in einer Summe entgegensteht. Im Prinzip handelt es sich bei diesen Aufwendungen um außergewöhnliche Belastungen, die im betreffenden Jahr in voller Höhe geltend gemacht werden können. Eine Verteilung auf mehrere Jahre, etwa entsprechend der Nutzungsdauer, ist nach den gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich nicht möglich.

Im entschiedenen Fall war das Gericht jedoch der Ansicht, dem Kläger, der aufgrund eines Unfalls querschnittsgelähmt ist, ein Wahlrecht einräumen zu können. Dem vollen Abzug der Aufwendungen stand nämlich ein zu geringer Gesamtbetrag der Einkünfte gegenüber. Die Zulässigkeit dieser Entscheidung aus Billigkeitsgründen ist im Übrigen noch in einer anderen Rechtssache anhängig, mit der sich der Bundesfinanzhof befassen wird (Aktenzeichen BFH-AZ VI R 36/15).

(Wüstenrot Bausparkasse)

Stillstand bei der Sanierung hat Folgen

Grundsätzlich ist der Staat bereit, beim Erwerb einer Immobilie und anschließend geplanter Vermietung einen guten Teil der entstehenden Ausgaben als Werbungskosten anzuerkennen. Allerdings muss diese Absicht, Einkünfte zu erzielen, auch irgendwann erkennbar sein. Kommt es jahrelang nicht zu entscheidenden

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

Fortschritten, dann kann der Fiskus laut eines Urteils des Bundesfinanzhofs (Aktenzeichen IX R 46/13) die Anerkennung verweigern. In dem Fall hatte ein Investor ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit elf Wohnungen erworben. Allmählich zogen die Mieter aus, damit eine Renovierung möglich wurde. Doch nach dem völligen Leerstand verstrichen etliche Jahre, ohne dass mit der entkernten Immobilie etwas vorangegangen wäre.

Für die Jahre drei bis acht nach dem Leerstand wollte der Eigentümer Werbungskostenüberschüsse geltend machen, was das zuständige Finanzamt mit Hinweis auf die überlange Sanierungsdauer ablehnte. Der Bundesfinanzhof stimmte der Einschätzung des Fiskus zu. Werbungskosten könnten nur so lange in Anspruch genommen werden, so lange man erkennen könne, dass der Steuerpflichtige den ursprünglichen Entschluss zur Erzielung von Einkünften nicht aufgegeben habe. Genau dieser Verdacht müsse allerdings hier entstehen. Selbst unter Maßgabe eines großen Beurteilungs- und Entscheidungsspielraumes könne man hier keine Fortschritte sehen. Die nötigen Bemühungen um eine sachgemäße Sanierung und die anschließende Vermietung fehlten.

(LBS Infodienst)

Neubewertung von Darlehen bei Scheidung

Nehmen Ehegatten Darlehen auf, zum Beispiel für ein gemeinsames Haus, vereinbaren sie ausdrücklich oder stillschweigend untereinander, wer von ihnen die Darlehensraten bedient. In der Regel übernimmt der besserverdienende Ehegatte die Zahlungen ganz oder überwiegend. Trennen sich jedoch die Ehegatten, ist die seitherige Vereinbarung hinfällig. Je nach den Umständen des Einzelfalls müssen sich dann beide Partner an der Rückzahlung der Darlehen beteiligen. Laut Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen XII ZR 160/12) sowie des Oberlandesgerichts Hamm (Aktenzeichen 2 WF 41/16) gilt eine von Ehegatten getroffene Vereinbarung, wer von ihnen die Darlehen bedient, nur für die Zeit der intakten Ehe.

Scheitert jedoch die Ehe, ist im Normalfall davon auszugehen, dass keiner der Partner dem anderen noch eine besondere Vermögensmehrung zukommen lassen will. Vielmehr müssen sich dann beide Partner an den Zahlungspflichten für gemeinsame Darlehen beteiligen. In welchem Umfang dies der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgeblich kann dabei laut der Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamms unter anderem sein, wie hoch die Einkommen der Ehegatten sind und inwieweit es für sie im Hinblick auf zu betreuende Kinder zumutbar ist, einer Tätigkeit nachzugehen.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Großzügige Auslegung der Gewährleistungsfrist

Eine ganz wesentliche Frage für Bauträger und Erwerber ist es, wann genau die Gewährleistungsfrist nach der Übernahme eines Objekts beginnt beziehungsweise endet. Die Antwort darauf entscheidet, wie lange der Bauträger für eventuelle Mängel haften muss. Eine höchstrichterliche Entscheidung durch den Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VII ZR 156/13) kommt den Immobilienkäufern und Eigentümergemeinschaften zu Gute und deutet den Sachverhalt eher großzügig. Ein Bauträger hatte in dem vorliegenden Fall eine Wohnanlage errichten lassen, um anschließend die entstandenen Eigentumswohnungen zu verkaufen. Das zog sich über einen längeren Zeitraum hin. Einige Erwerber waren um Jahre später dran als die anderen – und so stellte sich schließlich die Frage, wann eigentlich die Gewährleistungsansprüche der einzelnen Käufer für Mängel am Gemeinschaftseigentum abliefen. Der Bauträger verwies auf die Abnahme durch den Sachverständigen, die bereits vor mehr als fünf Jahren erfolgt sei. Deswegen sei die Gewährleistung abgelaufen.

Einige Käufer argumentierten anders. Sie hätten ihre Objekte per notariellem Kaufvertag erst später erworben, weswegen in ihrem Falle die Gewährleistungsfrist noch laufe. Tatsächlich gab der Bundesgerichtshof den Erwerbern Recht. Auf die vorausgegangene ursprüngliche Abnahme des Gemeinschaftseigentums komme es bei dem einzelnen Eigentümer und seinen individuellen Ansprüchen nicht an. Der Bauträger musste also haften. Die Richter störten sich auch nicht daran, dass die Wohnungseigentümerschaft per Mehrheitsbeschluss die Ansprüche der einzelnen Erwerber auf Mängelbeseitigung an sich gezogen hatte.

(LBS Infodienst)

Änderung des Mietvertrags schriftlich fixieren

Mietparteien sollten spätere Änderungen zum Mietvertrag mit allen relevanten Punkten in einem schriftlichen Dokument festhalten und unterschreiben, um unnötigen Streit zu vermeiden. Diese Erkenntnis lässt sich aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen XII ZR 114/14) ableiten. Die Mietparteien hatten es in dem Fall versäumt, eine geringfügige Erhöhung der Miete und die dem Mieter gestatteten Umbaumaßnahmen schriftlich zu fixieren. Streitobjekt war eine langjährig vermietete Zahnarztpraxis. Mündlich war kurze Zeit nach Abschluss des schriftlichen Mietvertrages eine Erhöhung der Miete um 20 Euro vereinbart worden. Außerdem gestattete der Vermieter, dass die Mieter auf ihre Kosten die gemieteten Räume umbauen dürften. Auch dies wurde nicht schriftlich festgehalten. Rund sechs Jahre vor Ablauf der vereinbarten Dauer des Mietvertrages kündigten die Mieter. Der Vermieter akzeptierte die Kündigung nicht und verlangte, dass die Mieter die vereinbarte Miete bis zum Ablauf der Vertragsdauer weiterentrichteten.

Der BGH gab den Mietern Recht. Sie könnten sich darauf berufen, dass die Mieterhöhung und die gestatteten Umbaumaßnahmen nicht schriftlich fixiert und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurden. Zwar sei die Miete nur geringfügig erhöht worden. Trotzdem handle es sich dabei um eine wesentliche Bedingung des Mietvertrages. Jede Änderung der Miete könne relevant werden und „das Fass zum Überlaufen bringen", wenn es darum gehe, ob der Vermieter wegen aufgelaufener Mietrückstände kündigen kann. Ebenfalls schriftlich zu regeln sei es, wenn der Mieter Baukostenzuschüsse leiste oder auf seine Kosten die Mieträume verändere. Als Konsequenz aus diesem Mangel des Mietvertrages ergebe sich, dass sich der Vermieter nicht mehr auf die vereinbarte Laufzeit des Mietvertrages berufen könne und damit die vorzeitige Kündigung der Mieter akzeptieren müsse.

(Wüstenrot Bausparkasse)

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH