



Baumangel als Privatsache

Die Beseitigung von Baumängeln ist zwar häufig teuer und für den Eigentümer der Immobilie eine große finanzielle Belastung. Auf eine Beteiligung der Allgemeinheit an diesen Ausgaben darf man allerdings in aller Regel nicht hoffen. Finanzämter und Fachgerichte verweigern immer wieder die steuerliche Anerkennung als außergewöhnliche Belastung.

Der Fall: Ein Steuerzahler hatte ein mehrere Jahrzehnte altes Gebäude mit Haupt- und Nebenkörper erworben. Er wollte diese Immobilie zu Wohnzwecken nutzen. Doch infolge von Baumängeln drohte die Dachkonstruktion des Anbaus einzustürzen. Der Eigentümer musste also zunächst einmal Sanierungsarbeiten durchführen lassen, unter anderem eine Unterfangbetonierung. In seiner Steuererklärung machte der Bürger die Ausgaben als außergewöhnliche Belastung geltend. Der Fiskus verweigerte dies. Es fehle an der Außergewöhnlichkeit dieser Investition, hieß es. Derartige Baumängel seien kein ungewöhnliches Ereignis wie etwa ein Hochwasserschaden.

Das Urteil: Der Bundesfinanzhof schloss sich unter dem Aktenzeichen VI B 140/08 dieser Auffassung der Finanzbehörden in vollem Umfang an. Die eigene laufende Rechtsprechung zur Abziehbarkeit von Baumängeln sei weder unklar noch uneinheitlich, weswegen sich das Gericht nicht mehr ausführlich mit diesem Spezialfall befassen müsse. Eine Unterscheidung zwischen gewöhnlichen und ungewöhnlichen Baumängeln, wie von den Klägern angenommen, treffe der Bundesfinanzhof nicht. Er erkenne stattdessen solche Belastungen grundsätzlich nicht an.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Weißes der Decken und Wände

In seinem Urteil vom 23. September 2009 hat der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VIII ZR 344/08 die vorformulierte Bestimmung in einem Mietvertrag, während der laufenden Mietzeit Decken und Oberwände weiß zu streichen, für unzulässig erklärt. Das

Urteil ist die konsequente Fortsetzung der unzulässigen Farbwahlklausel bei Schönheitsreparaturen. Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers, der nach Beendigung des Mietverhältnisses Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen geltend machte. Im Mietvertrag fand sich folgende Klausel: „Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißes der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich beziehungsweise das Tapezieren der Wände.“

Die Entscheidung, diese Klausel als unwirksam zu erachten, wird durch den BGH mit der regelmäßigen Benachteiligung des Mieters begründet, da er auch während des Mietverhältnisses zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet wird, ohne dass ein nachvollziehbarer Grund des Vermieters zu dieser Maßnahme zu sehen ist. Da die Klausel sich nicht auf eine Endrenovierungspflicht beschränkte, schränke sich die Gestaltung des persönlichen Lebensbereichs der Mieter ein.

(IVD-Mitte)

Eigenheimzulage für Auslandswohnungen

Wenn das Finanzamt die Eigenheimzulage für eine selbstgenutzte Wohnung im EU-Ausland ablehnt, sollte man gegen den Bescheid auch dann Einspruch einlegen, wenn die Antragsfrist für die Zulage schon abgelaufen ist. Gleichzeitig sollte die Behörde gebeten werden, eine Entscheidung über den Einspruch erst dann zu fällen, wenn dazu anhängige Verfahren beim Finanzgericht Köln entschieden wurden. Verfährt das Finanzamt anders, bleibe immer noch die Möglichkeit, selbst Klage einzureichen.

Der Europäische Gerichtshof hatte mit Urteil vom 17. Januar 2008 unter dem Aktenzeichen C-152/05 entschieden, dass für eigengenutzte Wohnungen im EU-Ausland die Eigenheimzulage gewährt werden kann. Die Finanzverwaltung hatte sich dem unter der Voraussetzung angeschlossen, dass die Antragsfrist für die Eigenheimzulage noch nicht abgelaufen ist. Dagegen haben sich mehrere Kläger gewandt. Beim Finanzge-

richt Köln sind mehrere Verfahren anhängig, in denen trotz abgelaufener Antragsfrist Eigenheimzulage für Wohnungen im EU-Ausland beantragt wird (Aktenzeichen: 4 K 3724/08, 4 K 1669/09 und 4 K 1789/09). Die Antrags- oder Festsetzungsfrist für die Eigenheimzulage beträgt vier Jahre. Sie beginnt nach Ablauf des Jahres, in dem die Eigentümer die Wohnung beziehen.

(Wüstenrot)

Ahnungsloser Verkäufer

Wer hierzulande etwas verkauft – ob Auto, Klavier oder Immobilie –, der muss dem Erwerber vor Vertragsabschluss schwerwiegende, sogenannte offenbarungspflichtige Mängel des Objekts mitteilen. Tut er das nicht, drohen ihm Regressforderungen. Was aber, wenn der an sich zu erwähnende Fehler schon so lange zurückliegt, dass sich der Betroffene gar nicht mehr erinnern kann? Dann zeigt die oberste deutsche Revisionsinstanz ein gewisses Verständnis.

Der Fall: Gut 15 Jahre, nachdem er selbst ein Grundstück erworben hatte, veräußerte es der Eigentümer wieder. Im Vertrag versicherte er ausdrücklich, dass ihm „erhebliche verborgene Mängel nicht bekannt“ seien. Später stellte sich allerdings heraus, dass es sich um teils verunreinigtes Aufschüttgelände gehandelt hatte. Der Käufer forderte Schadenersatz, weil er sich arglistig getäuscht fühlte. Er hatte die Fundamente seiner Immobilie wegen der Bodenbeschaffenheit mit einigem Aufwand tiefer gründen müssen.

Das Urteil: Die Richter des Bundesgerichtshofs schenken den Argumenten des ursprünglichen Eigentümers Glauben. „Zugunsten des Beklagten“, so urteilten sie unter dem Aktenzeichen V ZR 14/00, sei „davon auszugehen, dass er keine entsprechende Erinnerung besaß“. Auch habe er bei Vertragsabschluss nicht „ins Blaue hinein“ versichert, dass er keinen Mangel kenne, denn dies stimmt ja in seinem Fall wirklich. Berechtigte Zweifel an dem Vergessen des Tatbestands nach so langer Zeit habe niemand vorgetragen. Deswegen sei hier der geforderte Schadenersatz in Höhe von rund 50 000 Euro nicht zu leisten.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)