

Recht und Steuern

Absetzbarkeit der Studentenwohnung

Studenten können künftig die Kosten ihrer Erstausbildung steuerlich absetzen. Aufwendungen, sofern sie in einem direkten Zusammenhang zur späteren Profession stehen, können als Werbungskosten mit dem Gehalt der ersten Berufsjahre verrechnet werden, so entschied der Bundesfinanzhof im Grundsatzurteil. Neben Studiengebühren und Kosten für Lehrmittel betrifft dies insbesondere die Miete am Studienort – den mit Abstand größte Kostenfaktor für Studenten.

(Youniq AG)

Die GbR und das Grundbuch

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Beschluss vom 28. April 2011 – V ZB 194/10 – klargestellt, dass eine bereits bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) sehr wohl Grundeigentum erwerben und auch im Grundbuch eingetragen werden kann, ohne dass die Gesellschafter im Grundbuch selbst aufgeführt werden müssen.

Die GbR (in Deutschland auch oftmals BGB-Gesellschaft genannt) ist nach der Definition der §§ 705 ff. BGB eine Vereinigung von mindestens zwei (natürlichen oder juristischen) Personen, die sich durch einen Gesellschaftsvertrag gegenseitig verpflichten, die Erreichung eines gemeinsamen Zwecks in der vereinbarten Weise zu fördern. Dies kann geschehen durch die Zahlung der vereinbarten Beiträge, etwa wenn die Gesellschafter in die gemeinsame Urlaubskasse einzahlen, um die zusammen geplante Reise zu finanzieren. Beispiele für eine GbR sind auch eine Spiel- oder Tippgemeinschaft, eine Fahr- oder eine Wohngemeinschaft. Der gemeinsame Zweck muss also nicht beruflicher Natur sein. Der Zweck kann aber auch in dem Zusammenschluss von Freiberuflern zu einer Praxis, von Bauunternehmen zur Durchführung eines gemeinsamen Bauvorhabens (sogenannte Arbeitsgemeinschaft beziehungsweise ARGE) oder auch von Personen zum Grundstückserwerb bestehen.

Dieser zunächst formlose Akt der Gründung der GbR kann schriftlich

oder mündlich, aber auch stillschweigend erfolgen, zum Beispiel durch die Bereitstellung des Fahrzeuges für die gemeinsame Reise. Formerfordernisse, wie beispielsweise eine notarielle Beurkundung gemäß § 311 b BGB, wären bei der Gründung zu beachten, wenn ein Grundstück, ein grundstücksgleiches Recht (zum Beispiel Erbbaurecht) oder ein Recht an einem Grundstück in die Gesellschaft eingebracht wird. Dies hat sich nun seit der grundlegenden Entscheidung des BGH am 28. April 2011 erneut grundlegend gewandelt.

Die GbR galt zunächst seit dem Inkrafttreten des BGB im Jahr 1900 als nicht rechtsfähig. Träger von Rechten und Pflichten waren die gesamthänderisch gebundenen Gesellschafter, nicht jedoch die GbR selbst. Erst mit dem Urteil im Jahr 2001 hat der BGH unter dem Aktenzeichen II ZR 331/00 dieses Verständnis modifiziert und erklärt, die GbR sei teilrechtsfähig, soweit sie durch die Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründe. Als Konsequenz dieser Entscheidung konnte die GbR selbst Eigentümer eines Grundstückes werden. Allerdings wurde nicht die GbR mit ihrem Namen, sondern die Gesellschafter mit dem Zusatz „in Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Die Eintragung einer firmenähnlichen Bezeichnung der GbR (wie zum Beispiel BRZ-Beratungszentrum Am Kiesesee GbR) allein reichte nicht aus. Ansonsten könne – so ehemals der BGH – bei Änderungen im Gesellschafterkreis der GbR, welche formfrei und ohne Eintragungspflicht erfolgen können, im Ergebnis auch das Grundstück formfrei und ohne Eintragung im Grundbuch wirksam übertragen werden. Dieser Mobilisierung des Bodens steht die gemäß § 311 b BGB notwendige notarielle Beurkundung des Vertrages als Kern deutschen Grundstücksrechts entgegen.

Der BGH hat jetzt mit der aktuellen Entscheidung eine erneute Wendung vollzogen. Die GbR kann künftig grundsätzlich unter der Bezeichnung im Grundbuch eingetragen werden, die ihre Gesellschafter für sie vorgesehen haben. Die GbR kann also jetzt zum Beispiel als „BRZ-Beratungszentrum Am Kiesesee GbR“ oder „GbR Götzenbreite 1“ im Grundbuch eingetragen werden, ohne dass die Gesellschafter im Grundbuch genannt werden.

Nach der Auffassung des BGH reiche es aus, wenn die GbR und ihre Gesellschafter in der notariellen Aufassungsvormerkung genannt sind und diese erklären, dass sie deren alleinige Gesellschafter sind. Weiterer Nachweise der Existenz, der Identität und der Vertretungsverhältnisse der GbR bedarf es gegenüber dem Grundbuchamt nicht.

Dies gilt nach dem Wortlaut der Entscheidung jedenfalls dann, wenn keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer anderen GbR mit identischen Gesellschaftern vorliegen. Dann habe das Grundbuchamt keinen Anlass, solche zusätzlichen Angaben einzutragen und deren Nachweis zu verlangen. Der BGH geht damit den bereits in 2001 eingeschlagenen Weg weiter, indem er die Eintragung der GbR ins Grundbuch gestattet.

(Dr. Jörg Rösing, Rechtsanwalt)

Anrechnung der Hausbewertung

Direkte Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Erbfall sind als sogenannte Nachlassverbindlichkeiten steuerlich absetzbar. Dazu zählt man in der Regel die Bestattungskosten sowie die Ausgaben für die Grabpflege, aber auch die Kosten für die Testamentseröffnung. Ein Betroffener machte auch die Bewertung einer hinterlassenen Immobilie durch einen Sachverständigen geltend. Dies hielten Richter des Bundesfinanzhofs, Aktenzeichen II R 37/08, für vertretbar.

Im vorliegenden Fall hatte ein Mann mehreren Erben ein großes Vermögen hinterlassen, unter anderem einen umfangreichen Immobilienbesitz. Doch damit wurden die Betroffenen zunächst nicht glücklich, denn sie stritten über Wert und Aufteilung der Grundstücke. Man schaltete zwischenzeitlich einen Sachverständigen ein, der die Immobilien begutachtete. Die Kosten dafür sollten steuerlich berücksichtigt werden. Doch das Finanzamt und das zuständige Finanzgericht verweigerten dies. Ihre Begründung: Zu den abziehbaren Kosten zähle nur, was unmittelbar mit der Erfüllung des Willens des Erblassers zu tun habe – nicht aber die durch eine Entscheidung der Erben selbst veranlassten Aufwendungen.

Recht und Steuern

Der Bundesfinanzhof schloss sich der Rechtsmeinung der vorherigen Instanz nicht an. Die Richter stellten klar, dass derartige Sachverständigenkosten selbstverständlich absetzbar seien. Die Einschaltung des Experten habe schließlich dazu gedient, eine wertgerechte Verteilung der Immobilien unter den Erben durchführen zu können. Der direkte Zusammenhang mit dem Nachlassfall liege hier offen zu Tage. Deswegen seien diese Ausgaben in den Steuererklärungen ebenso zu berücksichtigen wie zum Beispiel die Notariats- und Rechtsanwaltskosten.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Mehrkosten bei Baumaßnahmen

Baumaßnahmen sind nicht von vornherein bis ins letzte Detail zu planen. So erging es auch einer Firma, die für die Errichtung einer Dichtwand zuständig war. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit, so das Unternehmen, habe man anders vorgehen müssen und deswegen seien erhebliche Mehrkosten entstanden. Bauherr und Bauunternehmen stritten anschließend darüber, wer denn dafür aufzukommen habe.

Für das Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf – Aktenzeichen I-23 U 47/08 – war ausschlaggebend, dass die Firma keine rechtsgeschäftliche Erklärung des Bauherrn vorweisen konnte, wonach dieser mit den zusätzlichen Arbeiten (und Kosten) einverstanden sei. Das hätte entweder ausdrücklich (durch einen Vertragszusatz) oder konkludent (durch schlüssiges Verhalten) stattfinden können. Eines von beiden wäre aber nötig gewesen, denn den Auftragnehmer treffe hier die volle Darlegungs- und Beweislast.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Mietkosten für Ersatzwohnungen

Die Ausgaben für die Miete sind rechtlich gesehen grundsätzlich als Kosten der normalen Lebensführung anzusehen und können daher nicht als außergewöhnliche Belastungen im Sinne des Einkommensteuerrechts anerkannt werden. Etwas anderes gilt allerdings, wenn die

bisher selbst genutzte Eigentumswohnung unbewohnbar wird und Mietkosten für eine Ersatzwohnung entstehen.

Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 21. April 2010, geführt unter Aktenzeichen VI R 62/08, entschieden. In dem betreffenden Fall waren die Mietzahlungen nach Meinung des Klägers zwangsläufig entstanden, da seine Eigentumswohnung nach Feststellungen der Baubehörde wegen erheblicher Einsturzgefahr für das Gebäude nicht mehr nutzbar war. Realisierbare Ersatzansprüche gegen Dritte waren nicht gegeben. Die Mietzahlungen für die Ersatzwohnung seien außergewöhnlich und daher nicht mehr der normalen Lebensführung zuzurechnen.

Aus der Begründung zu dem Urteil ist zu schließen, dass die Miete für die Ersatzwohnung nur für eine bestimmte Dauer steuerlich berücksichtigt werden kann, und zwar für den Zeitraum, der erforderlich ist, um die eigentlich genutzte Eigentumswohnung wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen.

(Wüstenrot)

Widerspruch gegen Besprechungsprotokoll

Wird dem Inhalt eines Besprechungsprotokolls nicht zeitnah widersprochen, kann hieraus die einvernehmliche Änderung eines bereits geschlossenen schriftlichen Vertrages folgen. Dies gilt selbst dann, wenn der Besprechungssteilnehmer unstreitig zu Vertragsänderungen nicht bevollmächtigt ist, so entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 27. Januar 2011, geführt unter Aktenzeichen VII ZR 186/09.

Inhalt des über Jahre währenden Rechtsstreits waren die Haftung für Baumängel und die Verjährung der Gewährleistungsansprüche. Ausgangspunkt des Falls war die Verpflichtung eines Holzbauunternehmens für die Holzbauarbeiten in einem Neubau. Das Angebot des Holzbauunternehmens sah mit Verweis auf § 13 VOB/B eine Gewährleistung von vier Jahren vor. Wenige Tage nach der schriftlichen Auftragserteilung beraumte der Auftraggeber einen Besprechungstermin an, um ein formal notwendiges Verhandlungsprotokoll zu erstellen. An der Besprechung nahm ein Mitarbeiter

des Holzbauunternehmens teil, der keine Befugnis für Vertragsänderungen besaß. Das Besprechungsprotokoll, das auch dem Holzbauunternehmer übersandt wurde, sah nun die Verlängerung der Gewährleistung auf fünf Jahre vor. Eine Reaktion des Unternehmers erfolgte nicht.

Nach vier Jahren traten aufgrund von Absenkungen des Flachdachs Feuchtigkeits- und Fäulnisschäden mit Schimmelpilzbefall der hölzernen Dachschalung auf. Obwohl die im Vertrag geregelte Verjährungsfrist von vier Jahren überschritten war, stellte der BGH die Haftung des Holzbauunternehmers fest. Der Grund: Nach der Verkehrssitte sei der Unternehmer verpflichtet gewesen, das Besprechungsprotokoll zeitnah zu prüfen und gegebenenfalls dem Inhalt zu widersprechen, wenn dieser nicht zutrifft.

(Lill Rechtsanwälte)

Entschädigungszahlungen der Gemeinden

Gemeinden müssen im Falle einer Grundstücksübernahme im Sanierungsgebiet den Verkehrswert einer Grundstücksfläche entschädigen. Zu diesem Schluss kam der Bundesgerichtshof (BGH) in einem aktuellen Urteil unter Aktenzeichen III ZR 156/10. Im vorliegenden Fall erbten mehrere Personen ein Grundstück im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg. Das Land Berlin sah in dem Stadtgebiet aufgrund der dichten Bebauung im sanierungsrechtlichen Rahmenplan für das Grundstück eine öffentliche Freifläche vor.

Das Land versagte zunächst die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für eine ohne diesen Rahmenplan zulässige Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Daraufhin erzwangen die Erben die Übernahme des Grundstücks durch das Land. Das Land stellte bei der Festlegung der Höhe der Entschädigung auf die aktuelle Nutzung des Grundstücks als Grünland ab, nicht auf den höheren Verkehrswert als Bauland.

Dagegen gingen die Kläger rechtlich vor. In erster Instanz bestätigte das Landgericht Berlin die Auffassung, das Land müsse eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Grundstücks

leisten. Im Berufungsverfahren wurde dieses Urteil zu Ungunsten der Kläger abgeändert.

Dem widersprachen nun die Richter des III. Senats des BGH letztinstanzlich. Mit der künftigen Nutzung als Grünfläche erbringe der Grundeigentümer ein Sonderopfer, um dadurch zur Behebung städtebaulicher Missstände beizutragen.

Das Gericht kam zu dem Schluss, dass es die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes nicht zulässt, den von der Planung isoliert betroffenen Eigentümern – zum Vorteil der übrigen Planbetroffenen – einseitig Lasten aufzubürden. Eine Bemessung der Entschädigung nur nach der tatsächlich ausgeübten Nutzung sei daher unzulässig. Es müsse der Verkehrswert gezahlt werden.

(FPS Rechtsanwälte & Notare)

Neugierde ist kein Grund

Wenn jemand finanzielle Forderungen gegenüber einem anderen hat, dann ist es durchaus verständlich, dass er dieses Geld einzutreiben versucht. Im vorliegenden Fall schuldete ein im Einzugsbereich des Amtsgerichts Niebüll lebender Mann einer Berlinerin mehr als 10 000 Euro. Der beauftragte Gerichtsvollzieher fand in der Wohnung des Hartz-IV-Empfängers nichts Pfändbares. Daraufhin wandte sich die Frau an das Grundbuchamt und wollte wissen, ob ihr Schuldner vielleicht der Eigentümer des Hauses sei, in dem er wohnte. Die Behörde verneinte dies.

In einem nächsten Schritt wollte die Berlinerin dann wissen, wie denn der Eigentümer heiße und wo er zu erreichen sei. Sie erhoffte sich, über diesen Vermieter weitere Informationen über den Schuldner zu erhalten oder vielleicht sogar einen Teil der hinterlegten Mietkaution beanspruchen zu können. Doch diese gewünschte Information wurde vom Grundbuchamt nicht mehr weitergegeben.

Zu Recht. In der Urteilsbegründung führten die Richter des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts unter Aktenzeichen 2 W 234/10 an, dass für die Weitergabe der Daten sachliche Gründe vorgetragen werden müssten,

damit zum Beispiel bloße Neugierde ausgeschlossen werden könne. Im konkreten Fall gebe es für die Gläubigerin durchaus noch „andere Erkenntnisquellen“, die sie ausschöpfen könne, um etwas über ihren Schuldner in Erfahrung zu bringen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Bestätigungsschreiben

Es ist ein üblicher Vorgang, dass nach Abschluss des Vertrages über ein Bauprojekt weitere Gespräche zwischen den Parteien stattfinden, die zu der einen oder anderen Änderung führen. Für den Architekten und den Bauunternehmer können sich solche Gespräche als Falle erweisen, selbst wenn für sie lediglich ein Vertreter ohne Vertretungsmacht daran teilgenommen hat. Dies ist aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 21. Januar 2011, Aktenzeichen VII ZR 186/09, zu schließen.

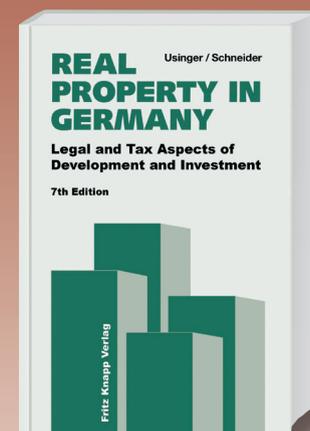
Im entschiedenen Fall wurde zwischen Stadtwerken und einem Architekten ein Vertrag über den Neubau eines Verwaltungsgebäudes geschlossen. In weiteren Gesprächen, zu denen der Architekt einen Vertreter ohne Vollmacht schickte, kam es zu einer Absprache über eine längere Verjährungsfrist. Der Auftragnehmer erhielt über die Absprache ein Protokoll. Als Mängel auftraten, musste der Architekt die protokollierte Verjährung gegen sich gelten lassen.

Hätte der Architekt dem Protokoll nach Erhalt unverzüglich widersprochen, hätte es wegen fehlender Einigung keine neuen Vertragsbedingungen gegeben. Da er geschwiegen hatte, wurden die Änderungen wirksam. Schweigen als Zustimmung ist hier nur deshalb möglich, weil der BGH mit dieser Entscheidung die Grundsätze des kaufmännischen Bestätigungsschreibens auf Bauunternehmer und Architekten ausgedehnt hat.

Bisher galt nur für Kaufleute: Besteht nach Verhandlungen Einigkeit und schickt eine Vertragspartei der anderen direkt ein Protokoll mit den Ergebnissen, muss der andere Kaufmann unverzüglich widersprechen, soll sein Schweigen nicht als rechtlich verbindliche Zustimmung gewertet werden.

(Eimer Heuschmid Mehle)

Deutsches Immobilienrecht für ausländische Investoren



Wolfgang Usinger/
Hans-Josef Schneider
**Real Property in Germany /
Legal and Tax Aspects of
Development and Investment**
7., überarbeitete Auflage 2008.
512 Seiten, gebunden, € 56,00.
ISBN 978-3-8314-0820-7.

Der praxisorientierte Ratgeber vermittelt dem englischsprachigen Fachmann der internationalen Immobilienbranche alle wesentlichen zivilrechtlichen, öffentlichrechtlichen und steuerlichen Aspekte eines Immobilieninvestments in Deutschland.

Ein umfangreicher Anhangteil enthält Vertragsbeispiele wie Grundstückskaufvertrag, Generalunternehmervertrag und Mietvertrag (zweisprachig) sowie einen deutsch-englischen und englisch-deutschen Index, der das sprachliche Verständnis erleichtert.

Fritz Knapp Verlag

60046 Frankfurt am Main
Postfach 11 11 51
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
vertrieb@kreditwesens.de
www.kreditwesens.de