

Recht und Steuern

Mehrdeutiges Maklerexposé

Immobilienverkäufer sollten besser eindeutige Anzeigen schalten und vor allem nichts behaupten, was nicht stimmt. Wenn in einem Exposé die Formulierung „direkt an den See grenzend“ verwendet wird, dann sollte auch ein Zugang zum Ufer gewährleistet sein. Sonst droht eine spätere Schadenersatzklage des Erwerbers.

Im zu entscheidenden Fall wurde ein Einfamilienhaus als eines „mit direktem Seezugang“, wie es in einem Maklerexposé hieß, beworben. Weiter war davon die Rede, das Grundstück sei „wunderschön eingewachsen und direkt an den (...) See grenzend“. Nach Vertragsabschluss stellte sich allerdings heraus, dass zwischen dem Grundstück und dem See ein fünf Meter breiter Uferstreifen lag, der in der Hand eines anderen Eigentümers war. Die Erwerber fühlten sich getäuscht und strengten eine Schadenersatzklage an.

Mit dem Urteil unter Aktenzeichen 3 U 49/10 schloss sich das Oberlandesgericht Schleswig der Argumentation des Käufers an. Beide mit dem Fall befassten Gerichtsstufen entschieden, dass die Formulierungen im Exposé so eindeutig seien, dass man bei Vertragsschluss von einer Lage direkt am See ausgehen müsse. Vor dem Landgericht war ein Sachverständiger gehört worden, der den Wertverlust wegen des fremden Grundstückstreifens mit 7 500 Euro beziffert hatte. Diese Summe musste der Verkäufer als Schadenersatz bezahlen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Kosten für Winterdienst absetzbar

Kosten, die einem Anlieger entstehen, weil er seinen Räum- und Streupflichten bei Schnee und Glatteis auf den öffentlichen Gehwegen vor seinem Haus nachkommt, sind steuerlich absetzbar. Die Erfüllung dieser Pflichten gehört zu den haushaltsnahen Dienstleistungen, für die bis zu 4 000 Euro von der Steuerschuld abgezogen werden können. Ein entsprechendes Urteil erging hierzu am 23. August 2012 vom Finanzgericht Berlin-Brandenburg unter dem Aktenzeichen 13 K 13287/10.

Das zuständige Finanzamt hatte den Abzug der Schneeräumungskosten von der Steuerschuld abgelehnt. Es verwies dabei auf ein Anwendungsschreiben des Bundesministeriums der Finanzen. Danach sind bei Dienstleistungen, die sowohl auf öffentlichem Gelände als auch auf Privatgelände erbracht werden nur die Aufwendungen absetzbar, die auf das Privatgelände entfallen. Die Kosten des Klägers bezogen sich auf öffentliche Gehwege vor seinem Grundstück. Das Finanzgericht sieht die Grenze des privaten Grundstücks jedoch nicht als Grenze auch der Steuerförderung. Dies gelte zumindest dann, wenn eine Dienstleistung, die auf dem Grundstück selbst als haushaltsnah zu berücksichtigen wäre, aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung erbracht werden müsse. Eine Revision zum Bundesfinanzhof wurde zugelassen.

(Wüstenrot)

Grundstückserwerb nach einer Scheidung

Wer ein Grundstück erwirbt, der muss dafür die Grunderwerbsteuer bezahlen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist die Vermögensübertragung unter früheren Eheleuten – zumindest dann, wenn die Scheidung der Anlass für diesen Vorgang war und das auch nachgewiesen werden kann.

Im zu entscheidenden Fall war ein Ehepaar je zur Hälfte Eigentümer eines Hauses mit Grundstück. Die Ehe wurde geschieden, wobei lediglich ein Versorgungsausgleich durchgeführt wurde. Weitere Vereinbarungen über die Aufteilung des gemeinsamen Vermögens wurden nicht getroffen. Nach der Scheidung bewohnten die eine Wohnung des Hauses der geschiedene Ehemann und die andere Wohnung des Hauses die Mutter der Klägerin. Kurz nach dem Tod der Mutter übertrug der Ex-Mann, der sich zwischenzeitlich mit seiner neuen Partnerin für einen Hausneubau entschieden hatte, seinen hälftigen Miteigentumsanteil auf die Klägerin. Das Finanzamt forderte die Grunderwerbsteuer, weil es keinen Zusammenhang mehr mit der Scheidung erkannte.

Mit dem Urteil unter Aktenzeichen 5 K 2338/08 vertrat das Finanzgericht Hessen ebenfalls die Meinung, es fehle

hier an der erforderlichen Ursächlichkeit der Scheidung für die Vermögensauseinandersetzung. Anlass für die Grundstücksübertragung sei vielmehr der Tod der Mutter gewesen. Die Vermögensauseinandersetzung sei nach der Scheidung zunächst verschoben worden, weil der Mutter die dauerhafte Grundstücksnutzung ermöglicht werden sollte. Dies betreffe aber nicht mehr die eigentlichen ehelichen Beziehungen der früheren Eheleute und deswegen sei eine Steuerbefreiung ausgeschlossen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Unsinnige Renovierung

Wer eine Immobilie vermietet, der ist verpflichtet, sie in einem bewohnbaren und sicheren Zustand zu erhalten. Selbst größere, finanziell aufwendige Reparaturen können ihm dabei zugemutet werden. Unsinnige Renovierungen, bei denen ein krasses Missverhältnis zwischen dem Wert des Mietobjekts und den Renovierungskosten besteht, dürfen aber vom Vermieter nicht erwartet werden.

Im vorliegenden Fall ging es um ein 40 Jahre altes Einfamilienhaus in Dresden, das unstrittig in einem sehr schlechten Zustand war. An den Innen- und Außenwänden der Immobilie zeigten sich Risse, auf deren Beseitigung der Mieter drängte. Eine Reparatur, deren Erfolg gar nicht sichergestellt gewesen wäre, hätte mindestens rund 50 000 Euro, vermutlich aber einen noch höheren Betrag gekostet. Dabei war das Haus selbst nur noch 28 000 Euro wert, die Monatsmiete für das Objekt betrug 351 Euro. Wegen dieses Missverhältnisses weigerte sich der Eigentümer, die Arbeiten vornehmen zu lassen.

Mit dem Urteil unter Aktenzeichen VIII ZR 131/09 sprach der Bundesgerichtshof von einer „Opfergrenze“ für den Vermieter, die im konkreten Fall erreicht sei. Zwar handele es sich um einen gravierenden Mangel der Mietsache, es sei aber noch nicht einmal sichergestellt, dass die Sanierung etwas helfe, denn die Ursachen der Rissbildung seien nicht bekannt. Unter Würdigung aller Umstände müsse festgestellt werden, dass dem Eigentümer die Reparatur nicht zuzumuten sei, denn sie koste voraussichtlich ein Vielfaches des Werts der Immobilie.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)