

Recht und Steuern

Nebenkosten bei Erbschaft

Wer eine Immobilie erwirbt und daraus Erlöse erzielt oder erzielen will, der kann die Anschaffungsnebenkosten steuerlich absetzen. Wie aber sieht es bei jemandem aus, der ein Objekt nicht mit Geld oder Kredit bezahlt, sondern geerbt hat? Eine Steuerzahlerin hatte als Mitglied einer Erbengemeinschaft ein bebautes und vermietetes Grundstück geerbt. Das zog Folgekosten nach sich, zum Beispiel für Grundbucheintragungen. Diese Ausgaben machte die Betroffene als Werbungskosten geltend, der Fiskus lehnte jedoch ab. Im Zusammenhang mit einem unentgeltlichen Erwerb (wie einer Erbschaft) könnten keine Anschaffungsnebenkosten entstehen, denn es fehle ja an der vorausgegangenen Anschaffung.

Verhandelt wurde der Fall vor dem Finanzgericht Münster unter dem Aktenzeichen 13 K 1907/10 E. Das entschied schließlich, dass die Nebenkosten bei einem unentgeltlichen Erwerb nicht sofort in vollem Umfang geltend gemacht werden können, aber verteilt, über mehrere Jahre hinweg, seien die Kosten durchaus abzuschreiben. Denn schließlich gehe es – trotz der Erbschaft – auch hier darum, langfristig Einkünfte aus einer Vermietung zu erzielen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Arbeitsleistung eines Architekten

Ein Bauherr warf dem beauftragten Architekten vor, unwirtschaftlich vorgegangen zu sein und einen unangemessenen Aufwand betrieben zu haben. Aus diesem Grunde forderte der Bauherr den Architekten dazu auf, seine erbrachte Leistung (es waren Stundensätze vereinbart) ausführlich darzulegen, damit man auf diese Weise einen Überblick erhalte, was er wirklich gemacht habe. Doch der verweigerte eine solche Aufstellung und verwies darauf, der Bauherr habe grundsätzlich die Beweislast für die von ihm vermutete schlechte Leistung zu erbringen. Das sah der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung unter dem Aktenzeichen VII ZR 51/10 etwas differenzierter. Zwar verwiesen auch sie auf die grundlegende Beweislast des Bauherrn, doch den Architekten könne eine sogenannte

sekundäre Darlegungslast treffen. Das bedeute, dass er mindestens so viel zu Inhalt und Art seiner Leistungen erläutern müsse, dass der Bauherr auch eine Chance habe, seine Beweislast gegenüber dem Gericht zu erfüllen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Duldung von Kränen

Auch der Luftraum über einem Grundstück gehört noch dessen Eigentümer und darf deswegen nicht so ohne Weiteres von Fremden genutzt werden. Das dachte sich auch der Eigentümer eines bebauten Großstadtgrundstücks. Ihn störten mehrere Baukräne, die zwar auf fremdem Grund standen, deren Ausleger aber immer wieder seine eigene „Luft-hoheit“ verletzen. Unter bestimmten Bedingungen kann der Kranbesitzer gezwungen werden, solche Belästigungen zu vermeiden, sich also einen anderen Zugang zur Baustelle zu suchen. Doch im konkreten Fall sah ein Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf in seiner Entscheidung unter dem Aktenzeichen I-9 W 105/06 davon ab. Die Richter führten aus, dass in einer Großstadt ein Kranschwenk über fremden Grund häufig nicht zu vermeiden sei. Sonst könne man kaum noch irgendwo bauen. Allerdings dürfe der Eigentümer des Anwesens nicht an einer möglichen eigenen Nutzung seines Luftraumes gehindert werden. Das war hier nicht der Fall gewesen. Die Kranausleger bewegten sich 25 und 45 Meter über dem Gebäude des Klägers.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Steuerfrei ohne Selbstbezug?

Wenn Kinder die Immobilie ihrer Eltern erben, will sie der Staat dabei nicht über Gebühr belasten. Zumindest dann nicht, wenn sie die Wohnung oder das Haus selbst nutzen. Bis zu einer Wohnfläche von 200 Quadratmetern fällt keine Erbschaftssteuer an. Deutlich komplizierter wird es, wenn der Nachkomme die Immobilie nicht selbst beziehen kann. So hatte das Finanzgericht Münster unter dem Aktenzeichen 3 K 1321/11 Folgendes zu entscheiden: Ein Sohn wollte das Haus seines verstorbenen Vaters erben, ohne hierfür Steuern zu bezahlen. Doch er

konnte eine wichtige Voraussetzung nicht erfüllen, die der Gesetzgeber für diese besonders Ausnahme verlangte – nämlich für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nach dem Todesfall selbst in dem Objekt zu wohnen. Das sei ihm gar nicht möglich, führte er aus. Denn er sei in einer anderen Stadt als Beamter (Professor auf Lebenszeit) tätig und habe sich verpflichtet, dort zu residieren. Das könne man ja wohl als einen zwingenden Grund betrachten und ihm deswegen im Zuge der Gleichberechtigung mit anderen Erben den Steuervorteil gewähren.

Das Finanzgericht Münster war ganz auf einer Linie mit dem zuständigen Finanzamt. Wer nicht selbst einziehe, der könne auch die steuerlichen Vorteile für den besonderen Schutz des „familiären Lebensraumes“ nicht in Anspruch nehmen. In der Urteilsbegründung hieß es: „Eine Ausnahme von der unverzüglichen Bestimmung zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken ist in der Begriffsbestimmung nicht vorgesehen und lässt sich auch nicht im Wege der Auslegung hineinlesen.“ Die Revision beim Bundesfinanzhof wurde von den Richtern jedoch zugelassen.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Dachumbau nicht sofort absetzbar

Erhält ein Gebäude anstelle des bisherigen Flachdachs ein Satteldach, entstehen nachträgliche Herstellungskosten, weil dadurch seine Nutzfläche etwas vergrößert wird. Da sie als Herstellungskosten gelten, können die Aufwendungen nicht sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus der Vermietung des Hauses geltend gemacht werden, entschied der Bundesfinanzhof am 15. Mai 2013 unter dem Aktenzeichen IX R 36/12. Hätten die genannten Aufwendungen nicht als Herstellungskosten, sondern als Erhaltungsaufwand gegolten, wie das bei Reparaturkosten der Fall ist, wären sie sofort steuerlich abziehbar. Nach Auffassung des Gerichts erweitert der genannte Umbau die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes, weil dadurch ein Dachboden entsteht, der etwa als Speicher oder Abstellraum dienen kann. Auf die tatsächliche Nutzung komme es nicht an. Auch die Höhe des Aufwands, um eventuellen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sei nicht von Bedeutung.

(Wüstenrot)