

Recht und Steuern

Mieterhöhung nur aus Modernisierungskosten

Modernisiert ein Vermieter seine Immobilie, kann er die jährliche Miete um elf Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei muss er jedoch die Kosten abziehen, die für ohnehin fällige Reparaturen angefallen wären, und dies im Mieterhöhungsschreiben nachvollziehbar offenlegen. Die Wüstenrot Bausparkasse weist auf ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes (VIII ZR 88/13) hin.

Ein Vermieter hatte seinen Altbau umfassend modernisiert. Überwiegend handelte es sich dabei um Energiesparmaßnahmen, zum Beispiel die Dämmung des Dachs und der Fassade sowie neue Fenster und eine neue Heizung. Der Vermieter wies in einem ersten Schreiben an die Bewohner, mit dem er die Miete erhöhen wollte, darauf hin, dass die erfolgten Arbeiten auch notwendige Reparaturen am Haus betrafen. Er versicherte, dass er diese Kosten abgezogen habe, ohne jedoch deren genaue Höhe zu benennen. Dies genüge nicht, führte der Bundesgerichtshof (BGH) aus. Vielmehr müssten die Mieter nachvollziehen können, ob die umgelegten Kosten plausibel sind.

Allerdings dürfen die Anforderungen an das Schreiben laut BGH auch nicht überspannt werden. Der Vermieter müsse keine umfassende Vergleichsrechnung anstellen, welche Kosten angefallen wären, wenn er die Mietwohnung lediglich instandgesetzt hätte. Vielmehr genüge es, den Anteil an den Gesamtkosten nachvollziehbar zu schätzen.

(Wüstenrot)

Nachlass für Grundstücke bei der Erbschaftsteuer

Wer erbt, muss gemäß geltender Rechtslage Erbschaftsteuer zahlen, sofern der Wert des Erbes bestimmte Freigrenzen übersteigt. Bei der entsprechenden Wertermittlung der Erbmasse sind bebaute Grundstücke nur mit 90 Prozent ihres Wertes anzusetzen. Allerdings müssen das Gebäude oder die Wohnungen vermietet sein.

Diese Milderungsregelung des Erbschaftsteuergesetzes war Gegenstand eines Falles, über den der Bundesfi-

nanzhof mit Urteil vom 11. Dezember 2014 (Az.: II R 30/14) entschieden hat. Der Kläger hatte ein Grundstück geerbt, auf dem zwei Einfamilienhäuser gebaut werden sollten. Diese waren zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers noch im Rohbauzustand.

Gemäß Definition des Gerichts sind unter dem Begriff „bebautes Grundstück“ im Erbschaftsteuergesetz Grundstücke mit benutzbaren Gebäuden oder Wohnungen zu verstehen. Noch zu errichtende Gebäude würden dagegen von der Steuerbegünstigung nicht erfasst. Maßgebend seien die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Todes des Erblassers.

(Wüstenrot)

Einbau eines Fahrstuhls steuerlich abzugsfähig

Die Kosten für den notwendigen Einbau eines Fahrstuhls stellen krankheitsbedingte außergewöhnliche Belastungen dar. Ein Fahrstuhl ist ein medizinisches Hilfsmittel, wenn durch ein ärztliches Attest die medizinische Notwendigkeit bescheinigt werden kann. Dies gilt laut Wüstenrot Bausparkasse auch dann, wenn durch die Baumaßnahme der Immobilienwert erhöht wird.

Wer krankheitsbedingt unausweichlich dazu gezwungen ist, fest in ein Haus eingebaute technische Hilfen anzubringen, kann diese Aufwendungen als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend machen.

Ein Ehepaar hatte in seinem Haus einen behindertengerechten Fahrstuhl einbauen lassen, da aufgrund der technischen Vorschriften der Einbau eines Treppenlifts nicht möglich war. Das Finanzamt verweigerte zunächst die Berücksichtigung der Einbaukosten als außergewöhnliche Belastungen, da mit dem Fahrstuhl ein nicht unerheblicher Gegenwert für die Immobilie geschaffen wurde.

Die Ehefrau erhob dagegen Klage vor dem Finanzgericht Köln. Ihr wurde stattgegeben. Auch wenn der Einbau eines Fahrstuhls im Vergleich zu dem eines Treppenlifts deutlich teurer war, sind diese Mehraufwendungen als krankheitsbedingte außergewöhnliche Belastungen steuerlich abziehbar. Die

medizinische Notwendigkeit des Einbaus konnte durch ärztliche Atteste nachgewiesen werden.

Dass gleichzeitig ein nicht unerheblicher Gegenwert für die Immobilie entsteht, rückt angesichts der medizinischen Notwendigkeit einer baulichen Maßnahme in den Hintergrund, so das Finanzgericht Köln (Az.: 14 K 2517/12).

(Wüstenrot)

Hausratversicherung nur einvernehmlich kündigen

Haben Ehegatten für eine gemeinsame Wohnung eine Hausratversicherung abgeschlossen, darf ein Ehegatte die Versicherung nur im Einvernehmen mit seinem Partner kündigen oder auf eine andere Wohnung umschreiben lassen. Kündigt er, ohne seinen Partner zu informieren, muss er diesem im Schadensfall den Schaden ersetzen, den dieser aufgrund des verloren gegangenen Versicherungsschutzes erleidet. Die Württembergische Versicherung weist auf eine entsprechende Entscheidung des Oberlandesgerichts Bremen (4 UF 40/14) hin.

Ein Ehemann hatte nach dem Auszug aus der Wohnung, in der er zusammen mit seiner Ehefrau gelebt hatte, die bestehende Hausratversicherung auf seine neue Wohnung umgemeldet, in die er mit seiner neuen Partnerin eingezogen war. Seine Frau hatte er davon nicht informiert. Bei einem Einbruch einhalb Jahre später wurden der Ehefrau Schmuck und Besteck im Wert von etwa 25.000 Euro gestohlen. Da der Schaden nicht mehr versichert war, verklagte sie ihren Ex-Partner und bekam Recht.

Laut dem Urteil durfte sie darauf vertrauen, dass der Mann die Hausratversicherung für die Ehemwohnung aufrechterhalte. Zumindest hätte er sie von der Ummeldung unterrichten müssen. Durch sein Verhalten habe der Mann die vermögensrechtlichen Fürsorgepflichten gegenüber seiner Frau verletzt.

Es sei auch davon auszugehen, dass die Frau selbst eine Hausratversicherung abgeschlossen hätte, wenn ihr der fehlende Versicherungsschutz bekannt gewesen wäre. Dann hätte sie den erlittenen Schaden reguliert bekommen.

(Wüstenrot)