



RECHT & STEUERN

BFH-Urteil zum Abzug nachträglicher Schuldzinsen

Im Rahmen einer Steuererklärung können Schuldzinsen aus der Vermietung und Verpachtung von Gebäuden geltend gemacht werden – etwa dann, wenn eine Immobilie durch ein Darlehen finanziert wurde und hierfür steuerpflichtige Darlehenszinsen zu zahlen sind. Nach einem Verkauf des Objekts kann unter bestimmten Umständen die steuerliche Anerkennung entfallen, wie aus einem vom Bundesfinanzhof (BFH) entschiedenen Fall (Aktenzeichen IX R 4/17) hervorgeht. Konkret ging es dabei um zwei Immobilien, die eine Steuerzahlerin erworben und durch aufgenommene Darlehen finanziert hatte. Nachdem sie die Immobilien verkaufte, verwandte sie die Erlöse aus den Verkäufen nicht komplett zur Tilgung der bestehenden Darlehen – mit einem Teilbetrag des erhaltenen Geldes wollte sie stattdessen weitere Immobilien kaufen.

Obwohl somit nur Teile des Verkaufserlöses zur Tilgung der bestehenden Darlehen verwendet worden waren, plante die Steuerzahlerin dennoch, die zu tragenden Schuldzinsen für das Restdarlehen unter dem Punkt „Vermietung und Verpachtung“ steuermindernd geltend zu machen. Der BFH verneinte aber einen Abzug als Werbungskosten. In seinem Urteil führte er aus, dass durch den Verkauf der Immobilien ein Zusammenhang der Schuldzinsen mit den Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung der Gebäude nicht mehr bestehe. Ein Absetzen der Schuldzinsen für das restliche Darlehen im Rahmen der Steuerveranlagung komme daher nicht in Betracht.

(Wüstenrot Bausparkasse AG)

Schimmelgefahr kein Grund für Mietkürzung

Schimmel an Decken und Wänden in der Wohnung sorgen immer wieder für Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter. Im Dezember 2018 fällte der Bundesgerichtshof nun ein Urteil (Aktenzeichen VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) zu diesem Thema, das Vermieter von älteren Häusern und Wohnungen aufatmen lässt. Zwei Wohnungen in der Nähe von Hamburg, erbaut 1968 und 1971, wiesen Schimmel auf. In Sachen Wärmedämmung entsprechen die Wohnungen zwar dem damaligen, nicht aber dem heutigen Standard. Selbst bei regel-

mäßigem Lüften kann das Problem „Schimmelbildung“ nicht behoben werden: Baumängel, in diesem Fall sogenannte Wärmebrücken, begünstigen die Schimmelbildung. Die Mieter hatten auf Minderung der Miete beziehungsweise auf einen Kostenvorschuss geklagt, damit eine Innendämmung angebracht werden könnte.

Der BGH hob das Urteil der Vorinstanz (Landgericht Lübeck) mit der Begründung auf, dass ältere Mietwohnungen oft nicht ordentlich gedämmt seien und die Schimmelgefahr dort daher erhöht sei. Die Schimmelgefahr berechtigt den Mieter nicht zur Kürzung der Miete. Die Wohnungen entsprachen den zum Bauzeitpunkt geltenden Vorschriften und DIN-Vorgaben. In den Jahren 1968 und 1971 habe noch keine Pflicht bestanden, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten. Wärmebrücken seien damals üblich gewesen und in Außenwänden nicht als Mangel einer Wohnung anzusehen. Die BGH-Richter nahmen beim Lüften dabei auch die Mieter in die Pflicht. Wie oft und wie lange gelüftet werden müsse, hänge zwar immer vom Einzelfall ab. Laut einem Sachverständigen hätte es im jetzt verhandelten Fall gereicht, zwei Mal am Tag rund 15 Minuten Stoßzulüften oder drei Mal am Tag rund zehn Minuten. Solch ein Lüften sei keinesfalls generell unzumutbar.

„Das Urteil des BGH kann man als Meilenstein sehen,“ meint Thorsten Stock, IVD Mitte-Vorstandsmitglied und Experte in Sachen Schimmel. „In der Praxis wussten wir schon immer, dass man an älteren Gebäuden nicht die gleichen Maßstäbe anlegen kann, wie an moderne Gebäude. Trotzdem interessierte das die Gerichte meist nicht. Natürlich löst das Urteil nicht die Frage, ob Nutzerverhalten oder Wärmebrücken ursächlich sind, aber es gibt Mietern auf alle Fälle eine Mitwirkungspflicht auf den Weg und nimmt möglicherweise klagefreudigen, uneinsichtigen Mietern etwas den Wind aus den Segeln.“

(IVD-Mitte e.V.)

Kombinierte Kündigung ist rechtens

Mit zwei Urteilen (Aktenzeichen VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17) hat der Bundesgerichtshof geklärt, dass es nach geltender Rechtslage zulässig ist, wenn eine fristlose Kündigung mit einer hilfsweise ausgespro-

chenen ordentlichen Kündigung kombiniert wird. Wohnungsmieter hatten die vereinbarte Miete in zwei aufeinander folgenden Monaten nicht entrichtet. Der Vermieter hat daraufhin die fristlose und hilfsweise die fristgerechte ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs erklärt. Nach Zugang der Kündigung wurden die aufgelaufenen Zahlungsrückstände so rechtzeitig und vollständig beglichen, dass damit die außerordentliche und fristlose Kündigung unwirksam wurde (sogenannte „Schonfristzahlung“ § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Es ging nun um die Frage, ob neben dieser „Heilung“ der fristlosen Kündigung eine ordentliche Kündigung wegen desselben Sachverhalts noch möglich sei. Das Landgericht Berlin hatte dazu ausgeführt, dass die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 573c BGB) ins Leere laufe, weil das jeweilige Mietverhältnis bereits durch den Zugang der außerordentlichen fristlosen Kündigung ein sofortiges Ende gefunden habe. Die rechtzeitig erfolgte Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB habe zwar den Herausgabeanspruch des Vermieters, der durch die außerordentliche Kündigung entstanden war, erlöschen lassen. Zwischen Kündigung und Zahlung des Rückstandes habe aber wegen der Gestaltungswirkung der außerordentlichen Kündigung quasi kein Mietverhältnis bestanden, das mit der ordentlichen Kündigung hätte beendet werden können.

Entgegen dem Landgericht Berlin beschränkt sich laut BGH die Wirkung des Wegfalls der Kündigung durch Schonfristzahlung nicht darauf, nur die Ansprüche der Vermieters auf Herausgabe der Mietsache nach fristloser Kündigung zum Erlöschen zu bringen. Vielmehr führt die Schonfristzahlung nach BGH auch zur rückwirkenden Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung; der Mietvertrag wird fortgesetzt. Daher kann neben der außerordentlichen auch die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung kommen. Der BGH klärt auch zu der Funktion der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung auf. Diese werde ja nicht nur für den Fall einer bereits bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen Unwirksamkeit fristlosen Kündigung erklärt, vielmehr wolle der Vermieter regelmäßig ja ausdrücklich, dass das Mietverhältnis jedenfalls, also auch ordentlich in gesetzlicher Frist endet, und zwar unabhängig davon, ob die außerordentliche Kündigung wirksam war und bleibt.

(IVD-Süd)