



## RECHT & STEUERN

### Hinweispflicht bei versteckten Mängeln

Der Verkäufer eines Altbaus muss auf ihm bekannte wesentliche Mängel hinweisen, die für den Käufer bei der Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind. Andernfalls muss er das Haus zurücknehmen und dem Käufer alle Aufwendungen für den Erwerb des Hauses ersetzen, wie aus einem aktuellen Urteil des Oberlandesgerichts Braunschweig (Aktenzeichen 9 U 51/17) hervorgeht. Das gilt im Übrigen auch dann, wenn im notariellen Kaufvertrag die Haftung für Mängel ausgeschlossen ist. Im entschiedenen Fall ging es um ein älteres Fachwerkhaus, das eine Reihe von Mängeln aufwies. Am gravierendsten war der Befall des Fachwerks mit holzerstörenden Insekten und Pilzen.

Der Verkäufer hatte lediglich vor Jahren Bohrlöcher verfüllt und überstrichen, aber keine Maßnahmen zur Beseitigung des Schadens ergriffen. Laut der Urteilsbegründung musste sich zwar für den Käufer aufgrund des Alters des Gebäudes ein Mangelverdacht ergeben. Aber nur der Verkäufer kannte das Ausmaß und die Dauer des Befalls. Er handelte arglistig, befand das Gericht, da er den Käufer über diesen gravierenden Mangel nicht aufklärte. Auf den Ausschluss der Gewährleistung im notariellen Kaufvertrag könne er sich daher nicht berufen. Das Gericht verurteilte den Verkäufer, das Haus zurückzunehmen und dem Käufer den gezahlten Kaufpreis, die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Maklerprovision zu erstatten.

*(Wüstenrot Bausparkasse AG)*

### Steuerfreie Entschädigung für Hochspannungsleitung

Wenn ein Grundstückseigentümer einmalig eine Entschädigung dafür erhält, dass er einem Energieversorger die Überspannung seines Anwesens mit einer Hochspannungsleitung gestattet, dann handelt es sich dabei laut eines Urteils des Bundesfinanzhofs (Aktenzeichen IX R 31/16) um keine steuerpflichtigen Einnahmen. In dem verhandelten Fall ließ es der Eigentümer eines von ihm selbst bewohnten Grundstücks zu, dass eine Stromtrasse direkt über seinem Anwesen verlegt wurde. Dafür erhielt er knapp 18.000 Euro Entschädi-

gung. Das Finanzamt wollte diesen Betrag als sogenannte Einkünfte aus sonstigen Leistungen versteuern.

Der Grundstückseigentümer wehrte sich dagegen. Er wies darauf hin, dass die Leitung den Wert seines Anwesens erheblich mindere – und zwar in einer Art und Weise, wie das durch die Zahlung nicht ausgeglichen werde. Er selbst habe kaum etwas gegen die Verlegung der Stromterrasse unternehmen können, weil ihm sonst die Enteignung gedroht hätte. Die BFH-Richter stellten fest, dass der Steuerzahler nicht – wie bei einer normalen Vermietung und Verpachtung – eine zeitlich befristete Nutzungsmöglichkeit seines Grundstücks zugelassen habe. Es handle sich um eine dingliche Belastung und damit um die komplette Aufgabe eines Eigentumsbestands. Auch Einkünfte aus sonstigen Leistungen lägen nicht vor, weswegen hier die Steuerpflicht tatsächlich entfalle.

*(LBS Infodienst)*

### Umgehende Sanierung feuchter Wände

Wohnungseigentümer müssen Mängel am Gemeinschaftseigentum beseitigen, damit alle Mitglieder der Gemeinschaft ihre Einheiten dem Zweck entsprechend nutzen können. So müssen zum Beispiel feuchte Wände gemäß eines Urteils des Bundesgerichtshofs ((Aktenzeichen V ZR 203/17) umgehend saniert werden. Im entschiedenen Fall ging es um einen Altbau aus dem Jahr 1890, der 1986 in 15 Wohnungs- und Teileigentumsrechte aufgeteilt worden war. Bei drei Einheiten im Tiefparterre des Gebäudes, die als Naturheilpraxis und Büros genutzt wurden, lagen massive Durchfeuchtungen der Innen- und Außenwände vor. Aus zwei vorliegenden Gutachten ergaben sich die Ursachen und die notwendigen Sanierungsmaßnahmen.

Die betroffenen Eigentümer beantragten daher, einen Beschluss über die in den Gutachten vorgeschlagene Sanierung zu treffen. Die Mehrheit der Eigentümer stimmte dagegen, weil ihr die Sanierungskosten von rund 300.000 Euro zu hoch waren. Die betroffenen Eigentümer konnten daraufhin die notwendige Sanierung im Wege der Klage durchsetzen. Laut dem Urteil müssen massive Durchfeuchtungen der Innen- und

Außenwände nicht hingenommen werden, da die betroffenen Einheiten damit weder zum Wohnen noch als gewerbliche Einheiten genutzt werden könnten. Dies gelte auch bei alten Gebäuden, selbst wenn noch kein gesundheitsschädlicher Schimmel aufgetreten sei. Die Sanierung sei entsprechend dem heutigen Baustandard durchzuführen. In aller Regel könne sich dabei die Eigentümergemeinschaft nicht darauf berufen, dass die Kosten unverhältnismäßig hoch seien.

*(Wüstenrot Bausparkasse AG)*

### Größere Reparaturen sind nicht sofort absetzbar

Renovierungsarbeiten, mit denen Schäden aus dem jahrelangen, vertragsgemäßen Gebrauch einer vermieteten Immobilie beseitigt werden, gelten als anschaffungsnahe Herstellungskosten – und nicht als sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen. So hat es der Bundesfinanzhof in einem Urteil (Aktenzeichen IX R 41/17) entschieden. In dem Fall hatten Eheleute für 60.000 Euro eine vermietete Wohnung gekauft. Kurz nach Vertragsschluss starb die Mieterin und es stellte sich heraus, dass Arbeiten in erheblichem Umfang nötig waren, um das Objekt wieder vermieten zu können. Das Badezimmer musste ebenso wie die Elektroinstallation erneuert werden und einige kleinere Dinge kamen auch noch dazu.

Die Aufwendungen in Höhe von über 12.000 Euro wollten die Eigentümer am liebsten sofort als Erhaltungsaufwendungen in ihrer Steuererklärung geltend machen. Der Fiskus verweigerte dies und verwies darauf, es handle sich um anschaffungsnahe Herstellungskosten, die über einen längeren Zeitraum abzusetzen seien.

Der Bundesfinanzhof befand in seinem Urteil, dass bauliche Maßnahmen innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Erwerb im Regelfall als anschaffungsnahe Herstellungskosten betrachtet werden müssten. Das gelte auch im Falle verdeckter, zum Zeitpunkt der Anschaffung schon vorhandener, altersüblicher Mängel und Defekte. Die Betroffenen hätten mit den Arbeiten lediglich „den zeitgemäßen Zustand des Mietobjekts wiederhergestellt“.

*(LBS Infodienst)*