

Branchenbrief Immobilien (Juli 2019)

Branchenbrief Immobilien- und Bauwirtschaft

Der Ihnen nun vorliegende Branchenbrief möchte Sie über wesentliche, vollzogene oder geplante Änderungen im Steuer- und Wirtschaftsrecht der letzten Monate informieren und Ihnen Anlass bieten, auch bestehende Sachverhalte zu überprüfen. Bitte lesen Sie im Einzelnen:

Inhalt

1. Doppelte Haushaltsführung: Die Zweitwohnung darf nicht zum Lebensmittelpunkt werden
2. Sind privat finanzierte Leistungen zu Pensionskassen sozialversicherungspflichtig?
3. Verkauf einer Immobilie: Wann ein nachträglicher Schuldzinsenabzug möglich ist
4. Wie wirkt sich eine zivilgerichtliche Kaufpreisänderung auf die Grunderwerbsteuer aus?
5. Selbstanzeige: Welche Ablaufhemmung gilt?
6. Private Postdienstleister: Welche Auswirkungen ergeben sich für die Bekanntgabe von Verwaltungsakten?
7. Stromleitung über dem eigenen Grund und Boden: Entschädigung für Überspannung ist nicht steuerbar
8. Kündigung wegen Eigenbedarf: Nur gelegentliche Nutzung genügt
9. Wohnungseigentum: Ja oder Nein muss bei einer Beschlussfassung eindeutig sein
10. Bruchteileigentümer stört Hausfrieden: Wohnungseigentum kann insgesamt entzogen werden
11. Auch schwer erreichbare Fenster müssen vom Mieter geputzt werden
12. Betriebsveranstaltung: Kurzfristige Absagen gehen nicht zu Lasten der Anwesenden
13. Wie wird der niedrigere gemeine Wert eines Grundstücks bestimmt?
14. Land- und Forstwirtschaft: Wann Ehegatten Mitunternehmer sind
15. Nutzung für steuerfreie Umsätze: Haben Mieter einen Vorsteuerabzug aus Baurechnungen?
16. Schenkungsteuer: Ist die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses abzugsfähig?
17. Mietrecht: Vermieter darf ordentliche Kündigung mit einer außerordentlichen Kündigung verbinden
18. Wohnungseigentum: Wie der Verteilungsschlüssel geändert werden kann
19. Wohnungsmiete: Wann der Vermieter einen Mangel beseitigen muss
20. Gebäudeversicherung: Wann liegt ein Sturmschaden vor?
21. Wie wirkt sich eine nachträgliche Kaufpreisherabsetzung auf die Grunderwerbsteuer aus?
22. Vorerwerbe aufgrund von Schenkungen sind nicht zu berücksichtigen
23. Vermietung einer Einliegerwohnung als Homeoffice an den Arbeitgeber: Welche Werbungskosten können abgezogen werden?
24. Was gehört zur Bemessungsgrundlage bei der Grunderwerbsteuer?
25. Jederzeit warmes Wasser dürfen Mieter auch im Sommer erwarten

26. Betriebskosten: Umlegung muss im Mietvertrag vereinbart sein
27. Carport auf Stellplatz trotz herunterfallender Früchte unzulässig
28. Erbschaftsteuer: Für angrenzendes Gartengrundstück gibt es keine Steuerbefreiung
29. Wahl der degressiven Gebäude-AfA bindend
30. Instandsetzung eines Mietobjekts: Wann anschaffungsnahe Herstellungskosten vorliegen
31. Vermieter kann Schadensersatz auch ohne Fristsetzung verlangen
32. Untervermietung: Wer haftet für den Energieverbrauch?
33. Verwalter macht Fehler bei der Umsetzung von Beschlüssen: Wer haftet?
34. Vermietung: Wann der Schutz vor Mietausfall auf Mieter umgelegt werden darf
35. Illegale Untervermietung an Touristen kann richtig teuer werden

1. Doppelte Haushaltsführung:

Die Zweitwohnung darf nicht zum Lebensmittelpunkt werden

Eine doppelte Haushaltsführung kann auch dann anerkannt werden, wenn verheiratete Eltern mit dem gemeinsamen Kind zusammen am Beschäftigungsort wohnen. Das gilt jedoch nur, wenn die Hauptwohnung weiterhin der Lebensmittelpunkt ist.

Hintergrund

Die miteinander verheirateten Kläger waren seit Jahren in Westfalen berufstätig. Dort lebten sie mit ihrer Tochter in einer angemieteten 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung. In ihrem mehr als 300 km entfernten Heimatdorf war die Klägerin Miteigentümerin eines Hauses, das von der Mutter sowie von den Klägern bewohnt wurde. Darüber hinaus befanden sich die Haus- und Zahnärzte der Kläger und der Tochter in der Umgebung des Heimatdorfes. Dort war der Kläger auch Mitglied im Angelverein. Die Kläger trugen die laufenden Kosten und Instandhaltungsmaßnahmen am Haus.

Das Finanzamt verweigerte die Anerkennung einer doppelten Haushaltsführung. Seiner Meinung nach lag der Lebensmittelpunkt am Beschäftigungsort und die Kläger unterhielten im Heimatdorf auch keinen eigenen Hausstand.

Entscheidung

Das Finanzgericht gab der Klage statt. Die Richter entschieden, dass die Kläger in ihrem Heimatdorf einen eigenen Hausstand unterhielten und dort nicht nur als Gäste der Mutter anzusehen waren. Dies folgerten sie aus dem Alter der Kläger und den von ihnen übernommenen laufenden Kosten und den durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Lebensmittelpunkt der Kläger lag im Heimatdorf, denn dort spielte sich deren gesamtes Privatleben ab. Sie hielten sich sogar getrennt voneinander im Heimatdorf auf. Auch der Vergleich der Wohnsituationen sprach nicht gegen die Annahme eines Lebensmittelpunktes, denn durch die Gartennutzungsmöglichkeit wies das Grundstück im Heimatdorf eine höhere Wohnqualität auf als die Dachgeschosswohnung am Beschäftigungsort.

2. Sind privat finanzierte Leistungen zu Pensionskassen sozialversicherungspflichtig?

Aus privat finanzierten Anteilen eines Versorgungsbezugs müssen in bestimmten Fällen keine Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung gezahlt werden. Diese Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts macht rückwirkende Korrekturen im Beitrags- und Meldeverfahren erforderlich.

Hintergrund

2 Mitarbeiter zahlten nach ihrem Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis auf freiwilliger Basis weiter Beiträge in ihre Pensionskasse ein. Im Rentenalter stellten sie fest, dass die Krankenkassen auch aus dem ausschließlich privat finanzierten Anteil der Pension entsprechende Beiträge forderten.

Entscheidung

Diese Vorgehensweise verstößt nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts gegen das Gleichheitsgebot im Grundgesetz. Denn vergleichbare Leistungen aus privat finanzierten Lebensversicherungen werden nicht der Beitragspflicht unterworfen.

Aus dieser Entscheidung folgt, dass die Krankenkassen einen verfassungskonformen Zustand herstellen müssen. In der Konsequenz erhalten die versicherungspflichtigen Pensionäre die aus dem privaten Anteil gezahlten Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge zurück. Dies gilt allerdings nur für die letzten 4 Kalenderjahre. Der Erstattungsanspruch davor ist verjährt.

Hinweis

Die Pensionskassen werden in den betroffenen Fällen die an die Krankenkassen abgegebenen Meldungen rückwirkend korrigieren. Zu melden ist dann nur noch der beitragspflichtige Anteil der Pension ohne den privat finanzierten Anteil. Auf diese Verfahrensweise haben sich Kranken- und Pensionskassen verständigt.

Soweit die Pensionskasse die rückwirkende Beitragskorrektur und damit die Auszahlung der Beiträge nicht bis zum Jahr 2014 vornehmen kann, erstattet die Krankenkasse auf Antrag den restlichen Erstattungsbetrag. Eine Bescheinigung der Pensionskasse, aus der hervorgeht, für welche Zeiträume bereits eine Erstattung durch die Pensionskasse erfolgt ist, sollte dem Erstattungsantrag beigelegt werden. Damit wird eine doppelte Erstattung von Beiträgen verhindert.

3. Verkauf einer Immobilie:

Wann ein nachträglicher Schuldzinsenabzug möglich ist

Wird eine Immobilie verkauft, unterbricht dies regelmäßig den wirtschaftlichen Zusammenhang mit einer Darlehensverbindlichkeit. Das gilt auch dann, wenn der Kaufpreis gestundet und in Raten bezahlt wird.

Hintergrund

Die Klägerin ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die im Jahr 2001 eine Immobilie erwarb und vermietete. Im Jahr 2014 wurde die Immobilie veräußert. Der Kaufpreis wurde zunächst gestundet, es erfolgte eine Verzinsung von 6 %. Die Zahlung des Kaufpreises sollte in monatlichen Raten bis Dezember 2019 erfolgen. Die Eintragung des Eigentumswechsels war erst nach der vollständigen Zahlung des Kaufpreises vereinbart. In der Feststellungserklärung 2015 erklärte die Klägerin keine Vermietungseinnahmen mehr, machte aber Schuldzinsen aus den Darlehen als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend. Die Zinseinnahmen erklärte sie als Einnahmen aus Kapitalvermögen.

Die Klägerin argumentierte zwar, dass der ursprüngliche Finanzierungszusammenhang zwischen den Darlehen und den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht durch den Verkauf erloschen war. Denn der aus dem Verkauf zugeflossene Teil des gestundeten Kaufpreises reichte nicht aus, um die Darlehensverbindlichkeiten vollständig zu tilgen. Trotzdem erkannte das Finanzamt die Schuldzinsen nicht als Werbungskosten an.

Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage als unbegründet ab. Durch die Veräußerung der Immobilie war nach Ansicht der Richter der Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung aufgelöst worden. Stattdessen wurde ein neuer Zusammenhang zu den Einkünften aus Kapitalvermögen begründet.

Zwar entfällt allein durch einen Verkauf der Immobilie nicht der wirtschaftliche Veranlassungszusammenhang zwischen ihr und einem Darlehen. Die Geltendmachung von Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten nach einer Veräußerung ist aber nur dann möglich, wenn und soweit die Verbindlichkeiten aus dem Veräußerungserlös nicht getilgt werden können. Maßgeblich ist insbesondere, was mit dem Veräußerungserlös passiert. Im vorliegenden Fall schaffte der Steuerpflichtige durch die Stundung des Kaufpreises eine neue Quelle an, die durch die Zinsen zu Einkünften aus Kapitalvermögen führen.

Darüber hinaus ähnelte die hier vorliegende Gestaltung der einer Veräußerung einer Immobilie gegen eine Leibrente. Doch auch dazu hatte der Bundesfinanzhof entschieden, dass der Zusammenhang der Schuldzinsen mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung aufgelöst wird.

4. Wie wirkt sich eine zivilgerichtliche Kaufpreisänderung auf die Grunderwerbsteuer aus?

Wird aufgrund einer Kaufpreisanpassungsklausel im Kaufvertrag der zivilrechtliche Kaufpreis geändert, liegt aus steuerlicher Sicht ein rückwirkendes Ereignis vor, sodass die Festsetzung der Grunderwerbsteuer geändert werden kann.

Hintergrund

Die Klägerin erwarb von einer Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH (BVVG) Ackerflächen, Grünland, Umland, Wald und sonstige Flächen. Vom Gesamtkaufpreis entfielen ein Teil auf den Grund und Boden nach dem Verkehrswert und ein Teil auf den Grund und Boden nach dem Ausgleichsleistungsgesetz. Dementsprechend setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer fest, der entsprechende Grunderwerbsteuerbescheid wurde bestandskräftig. Im Vertrag war eine Kaufpreisanpassungsklausel vereinbart worden.

Nachdem die BVVG aufgrund eines Urteils des Landgerichts einen Teil des Kaufpreises zurückzahlen musste, beantragte die Klägerin eine Änderung der Grunderwerbsteuerfestsetzung. Nach Ansicht der Klägerin liegt ein steuerlich rückwirkendes Ereignis vor. Das Finanzamt lehnte eine Änderung ab.

Entscheidung

Mit ihrer Klage vor dem Finanzgericht hatte die Klägerin Erfolg. Zwar lagen die Voraussetzungen für eine Änderung der Festsetzung der Grunderwerbsteuer nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG nicht vor. Denn das Urteil war nicht innerhalb von 2 Jahren seit der Entstehung der Steuer ergangen, da hierzu eine Genehmigung vorliegen muss, diese aber erst nach Ablauf dieser Frist gegeben war.

Auch waren die Voraussetzungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 GrEStG nicht erfüllt. Diese erfasst die Herabsetzung des Kaufpreises bei Mängeln des gekauften Grundstücks – was jedoch im vorliegenden Fall nicht gegeben war.

Jedoch konnte der Bescheid nach § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AO wegen eines rückwirkenden Ereignisses geändert werden. Die Herabsetzung des Kaufpreises aufgrund des Urteils des Landgerichts hatte steuerliche Wirkung für die Vergangenheit, denn durch das Landgericht wurde rückwirkend in eine wesentliche Besteuerungsgrundlage – nämlich den Wert der Gegenleistung – eingegriffen. Ausgehend von der im Vertrag enthaltenen Anpassungsklausel hatte sich die Kaufpreisvereinbarung geändert.

5. Selbstanzeige:

Welche Ablaufhemmung gilt?

Beginnen die Ermittlungen der Steuerfahndung, bevor die Festsetzungsfrist abgelaufen ist, und beruht die Steuerfestsetzung auf konkreten Ermittlungen der Steuerfahndung, stellt sich die Frage, welche Folgen eine Selbstanzeige des Steuerpflichtigen auf die Ablaufhemmung hat.

Hintergrund

Die Eheleute und Kläger gaben ihre Einkommensteuererklärungen für die Jahre 1996 und 1997 im Jahr 1998 ab. Im Jahr 2008 gaben sie für die Jahre 1996, 1997 und für die Jahre 2000 bis 2006 Selbstanzeigen ab. In diesen erklärten sie Kapitalerträge aus Liechtenstein nach. Durch eine sog. Steuer-CD hatte das Finanzamt schon im Jahr 2007 Hinweise auf das Depot der Eheleute in Liechtenstein erhalten. Die Prüferin der Steuerfahndung wertete die übermittelten Unterlagen und die Steuerakten im Jahr 2007 aus. Das Vorermittlungsergebnis für 1996 bis 2006 hielt sie in einem Verdachtsprüfungsvermerk vom September 2007 fest. Im Januar 2008 leitete die Steuerfahndung ein Steuerstrafverfahren wegen unrichtiger Erklärungen für die Jahre 2002 bis 2006 ein. Nachdem im April 2008 ein Prüfungsauftrag der Steuerfahndung für den Zeitraum 1996 bis 2006 ergangen war, forderte die Prüferin von den Eheleuten Unterlagen zu den liechtensteinischen Anlagen an.

Im Juni 2010 erließ das Finanzamt Änderungsbescheide für 1996 und 1997 wegen nachträglich bekannt gewordener Tatsachen. Die Eheleute machten Festsetzungsverjährung geltend, da aufgrund der Abgabe der Steuererklärungen im Jahr 1998 die bei Steuerhinterziehung geltende reguläre 10-jährige Verjährungsfrist zum Jahresende 2008 abgelaufen war. Auch die Verlängerung der Festsetzungsfrist bei Selbstanzeigen um 1 Jahr nach Eingang der Anzeige im Mai 2008 war ihrer Meinung nach im Mai 2009 abgelaufen.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied, dass eine Nacherklärung von Besteuerungsgrundlagen eine auf Ermittlungen der Steuerfahndung beruhende Ablaufhemmung hinsichtlich derselben Besteuerungsgrundlagen nicht ausschloss. Das Finanzamt musste damit nach der Abgabe der Nacherklärung nicht abwarten, ob die Kläger zu den hinterzogenen Einkünften bis zum Ablauf der 1-jährigen Hemmungsfrist ausreichende Angaben machten. Vielmehr konnte das Finanzamt vor Ablauf der ungehemmten Festsetzungsfrist eigene Ermittlungen anstellen, um selbst eine Hemmung herbeizuführen. Diese Ablaufhemmung endet erst, wenn aufgrund der Prüfung Steuerbescheide ergehen und diese unanfechtbar werden. Voraussetzung für den Eintritt der Hemmung ist jedoch, dass die Steuerfestsetzung auf den Ermittlungen der Steuerfahndung beruht.

Die Ablaufhemmung war deshalb für die Jahre 1996 und 1997 nur eingetreten, wenn die Steuerfahndung noch im Jahr 2008 Ermittlungshandlungen vorgenommen hatte, die der Überprüfung der nacherklärten Besteuerungsgrundlagen dieser Jahre dienten. Ob diese Voraussetzung vorlag, ließ sich aus Sicht des Bundesfinanzhofs jedoch nicht klären. Der Geschehensablauf sprach eher dafür, dass die Prüferin der Steuerfahndung erst im Februar 2009 und somit nach Fristablauf eine detaillierte Ermittlungshandlung hinsichtlich der Jahre 1996 und 1997 vornahm. Auf die Aktenauswertung und den Verdachtsprüfungsvermerk vom September 2007 konnte nicht abgestellt werden. Denn insoweit handelte es sich lediglich um Vorbereitungshandlungen für eine durchzuführende Prüfung. Die begonnene Fahndungsprüfung wurde nach Beendigung der Vorbereitungshandlungen zunächst wieder unterbrochen.

Das Finanzgericht muss feststellen, ob vor Jahresende 2008 detailliert Unterlagen zur Prüfung der nacherklärten Erträge für die Jahre 1996 und 1997 angefordert wurden und ob die späteren Steuerfestsetzungen auf dieser Unterlagenanforderung beruhten.

6. Private Postdienstleister:

Welche Auswirkungen ergeben sich für die Bekanntgabe von Verwaltungsakten?

Wird die Post durch einen privaten Postdienstleister befördert und schaltet dieser ein Subunternehmen ein, kann dies zu einem längeren Postlauf führen – was für die Zugangsvermutung innerhalb der 3-Tage-Frist von Bedeutung sein kann.

Hintergrund

Der Vater V stellte einen Antrag auf Kindergeld für seine Töchter. Gegen den Ablehnungsbescheid legte er Einspruch ein, den die Familienkasse mit Einspruchsentscheidung

v. 5.11.2015 als unbegründet zurückwies. Da als Absendedatum der 6.11.2015 vermerkt war, war nach der Zugangsvermutung der 3-Tage-Frist die Einspruchsentscheidung am 9.11.2015 zugegangen. Damit war die Klagefrist am 9.12.2015 abgelaufen. Mit seiner am 10.12.2015 erhobenen Klage trug V vor, dass die Klagefrist gewahrt war, da ihm die Einspruchsentscheidung erst am 12.11.2015 zugegangen war. Am Absendetag am 6.11.2015 war die Post zwischen 12:30 Uhr und 13 Uhr durch den Kurierdienst, einen Subunternehmer der X-Post (lizenzierter privater Postdienstleister), abgeholt worden. Das Finanzgericht wies die Klage als unzulässig ab, da sie verfristet war.

Entscheidung

Grundsätzlich gilt: Behauptet der Steuerpflichtige, dass er den Bescheid nicht innerhalb des 3-Tage-Zeitraums erhalten hat, muss er sein Vorbringen substantizieren, um Zweifel an der 3-Tage-Vermutung zu begründen. Einfaches Bestreiten genügt dafür nicht, sondern es müssen Tatsachen vorgetragen werden, die den Schluss zulassen, dass ein anderer Geschehensablauf als der typische Zugang innerhalb der 3-Tage-Frist ernstlich in Betracht kommt. Auf einen hinreichend substantiierten Vortrag muss sodann die Behörde beweisen, wann der Verwaltungsakt zugegangen ist.

Der Bundesfinanzhof bekräftigte in seiner Entscheidung, dass die Zugangsvermutung auch bei der Übermittlung durch einen privaten Postdienstleister gilt. Im vorliegenden Fall lagen jedoch besondere Umstände vor, die den typischen Geschehensablauf und den Zugang innerhalb der 3-Tage-Frist in Zweifel zogen. Da im Rahmen der Lizenzierung privater Postdienstleister die Einhaltung konkreter Postlaufzeiten nicht geprüft wird, muss ermittelt werden, ob nach den bei dem Dienstleister X vorgesehenen organisatorischen und betrieblichen Vorkehrungen regelmäßig von einem Zugang innerhalb der 3-Tage-Frist ausgegangen werden kann. Die Zwischenschaltung eines weiteren Dienstleistungsunternehmens könnte möglicherweise einen längeren Postlauf zur Folge haben. Der Bundesfinanzhof verwies den Fall zur Nachholung der entsprechenden Feststellungen an das Finanzgericht zurück.

7. Stromleitung über dem eigenen Grund und Boden:

Entschädigung für Überspannung ist nicht steuerbar

Wer für eine Stromleitung, die das eigene Privatgrundstück überspannt, eine einmalige Entschädigung bekommt, kann sich über ein Urteil des Bundesfinanzhofs freuen. Dieser hat nämlich entschieden, dass die Entschädigungszahlung nicht versteuert werden muss.

Hintergrund

Der Ehemann E ist Eigentümer eines bebauten und von den Ehegatten bewohnten Grundstücks. Mit der Netzbetreiber-GmbH schloss E eine Vereinbarung, wonach die GmbH das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung elektrischer Leitungen zeitlich unbegrenzt in Anspruch nehmen durfte. E verpflichtete sich zu Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit und erhielt von der GmbH eine einmalige Entschädigung von 18.000 EUR.

Das Finanzamt wertete die Zahlung als Einkünfte aus sonstigen Leistungen. Das Finanzgericht wies die dagegen erhobene Klage ab, verneinte zwar das Vorliegen von Einkünften aus sonstigen Leistungen, bejahte aber Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Denn die Gegenleistung des E bestand ausschließlich darin, der GmbH einen Teil des Luftraums über seinem Grundstück für den Betrieb der Leitung zur Nutzung zu überlassen und der Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zuzustimmen. Damit lag der Vereinbarung eine Nutzungsüberlassung gegen Entgelt zugrunde.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied dagegen zugunsten des Klägers, dass weder Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung noch aus sonstigen Leistungen vorlagen.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden erzielt, wenn einem anderen zeitlich begrenzt unbewegliches Vermögen oder Rechte, die den Vorschriften über Grundstücke unterliegen, gegen Entgelt zum Gebrauch oder zur Nutzung überlassen werden. Daher kann grundsätzlich das Entgelt für die zeitlich begrenzte Belastung eines Grundstücks mit einer Dienstbarkeit als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung zu beurteilen sein. Denn die Belastung mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Nutzung eines Grundstücks hat keinen endgültigen Rechtsverlust (Eigentumsverlust) zur Folge. Die Grenze vom Nutzungsbereich zum Vermögensbereich ist jedoch überschritten, wenn die tatsächliche Durchführung der durch die Dienstbarkeit gesicherten Vereinbarungen dazu führen, dass der Besteller zwar bürgerlich-rechtlich Eigentümer des belasteten Grundstücks bleibt, er aber seine Herrschaftsgewalt wirtschaftlich in vollem Umfang auf Dauer verliert, d. h. auch eine Rückübertragung praktisch unmöglich wird.

Im vorliegenden Fall fehlte es an einer zeitlich begrenzten Nutzungsüberlassung. Die der GmbH eingeräumten Befugnisse sind weder schuldrechtlich noch dinglich auf eine bestimmte oder absehbare Dauer beschränkt. E wurde nicht das Recht eingeräumt, unter bestimmten Voraussetzungen die Rückübertragung der der GmbH eingeräumten Rechte zu verlangen. Lediglich für die GmbH bestand ein einseitiges Rücktrittsrecht. E ist somit endgültig in seinen Eigentümerbefugnissen beschränkt.

Dass E sich dazu bereit erklärt hatte, eine entsprechende Beschränkung seines Eigentums gegen Entschädigung hinzunehmen, stellte auch keine sonstige Leistung dar.

8. Kündigung wegen Eigenbedarf:

Nur gelegentliche Nutzung genügt

Auch wenn der Vermieter die Wohnung nur für wenige Wochen im Jahr für sich und seine Familie nutzen will, darf er eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarf kündigen.

Hintergrund

Im August 2014 erklärte der Vermieter einer 5-Zimmer-Wohnung in Wiesbaden die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs. Der Vermieter lebt in Finnland, ebenso seine 3 Kinder, die ihrerseits insgesamt 6 Kinder haben. 2 der Wohnungen in dem Haus nutzen der Vermieter und seine Kinder für gelegentliche Aufenthalte in Wiesbaden. 2-mal jährlich finden dort für jeweils 1 bis 2 Wochen Familientreffen statt. Als Grund für die Kündigung gab der Vermieter an, dass er eine weitere Wohnung in dem Haus für die Familien seiner Kinder benötigte, um deren Aufenthalte in Wiesbaden sicherzustellen.

Die bisher genutzte Dachgeschosswohnung war jetzt schon zu klein und weitere Enkelkinder waren geplant.

Der Vermieter war der Ansicht, dass ein zulässiger Eigenbedarf vorlag. Dieser war nach der individuellen Lebensgestaltung des Vermieters und seiner Familie auch nicht überhöht.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass der geltend gemachte Eigenbedarf begründet und die Kündigung damit wirksam war.

Da es sich bei Kindern und Enkeln des Vermieters um Familienangehörige im Sinne der gesetzlichen Regelung zur Eigenbedarfskündigung handelte, konnte der Vermieter die Eigenbedarfskündigung auf die beabsichtigte Nutzung der Wohnung durch diese Personen stützen.

Die vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der Wohnung als Zweit- und Ferienwohnung stellt darüber hinaus einen zulässigen Eigenbedarf dar. Der Eigenbedarf setzt nicht voraus, dass der Vermieter oder eine sonstige Bedarfsperson in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt begründen will. Es kommt vielmehr darauf an, ob der Wunsch nach Eigennutzung von vernünftigen, nachvollziehbaren Gründen getragen wird und nicht rechtsmissbräuchlich ist. Dies

war vorliegend der Fall. Insbesondere war der geltend gemachte Wohnbedarf nicht weit überhöht.

9. Wohnungseigentum:

Ja oder Nein muss bei einer Beschlussfassung eindeutig sein

Ein Beschluss einer Wohnungseigentumsgemeinschaft kann nicht unter der Bedingung zustande kommen, dass innerhalb einer bestimmten Frist kein Widerspruch eingeht.

Hintergrund

Ein Eigentümer plante, mehrere Dachgauben seiner Wohnung umzubauen. Der Verwalter informierte daraufhin die übrigen Eigentümer über die geplanten Änderungen und übersandte ihnen eine Vorlage für einen Zustimmungsbeschluss. Für die Stimmabgabe zu dem Umlaufbeschluss setzte er eine Frist. Während ein Eigentümer den Beschlussantrag innerhalb dieser Frist ablehnte, stimmten die übrigen Eigentümer zu. Der Eigentümer, der den Antrag erst abgelehnt hatte, stimmte nach Ablauf der Frist doch noch zu. Der Verwalter teilte den Eigentümern im Anschluss mit, dass er den Beschluss als angenommen werten wird, wenn bis zum Ablauf einer weiteren Frist kein Eigentümer widerspricht. Da kein Widerspruch erhoben wurde, führte der Eigentümer den Umbau durch.

Nach Abschluss des Umbaus verlangen die Eigentümer einer Wohnung, dass die Baumaßnahme rückgängig gemacht wird.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied zugunsten des bauenden Eigentümers. Ein Rückbau konnte von ihm nicht verlangt werden.

Zunächst stellten die Richter fest, dass der Zustimmungsbeschluss nicht wirksam zustande gekommen war. Dem Umlaufbeschluss hatten zunächst nicht alle Wohnungseigentümer zugestimmt. Ob die geänderte Abstimmung zulässig war, konnte jedoch offenbleiben. Denn es fehlte an einer wirksamen Verkündung eines auf dieser Grundlage gefassten Beschlusses. Ein Umlaufbeschluss kommt nämlich erst mit der Feststellung und einer an alle Wohnungseigentümer gerichteten Mitteilung des Beschlussergebnisses zustande.

Es reichte nicht aus, dass der Verwalter ankündigte, den Beschluss als angenommen zu werten, wenn kein Eigentümer widerspricht. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist eine verbindliche Feststellung erforderlich, was eine Feststellung unter einer Bedingung ausschließt. Steht eine Beschlussfeststellung unter der Bedingung, dass kein Eigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht, ist kein Beschluss zustande gekommen.

Obwohl ein Zustimmungsbeschluss nicht zustande gekommen war, war ein Rückbau nicht erforderlich. Bei der durchgeführten Maßnahme handelte es sich um eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum, die nur mit Zustimmung aller Eigentümer zulässig ist, die durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Es verstößt jedoch gegen Treu und Glauben, wenn Eigentümer die Rückgängigmachung einer Maßnahme verlangen, der sie und alle anderen Eigentümer zugestimmt hatten.

Dies war hier der Fall. Es lag die Zustimmung sämtlicher Eigentümer zu der Baumaßnahme vor. Damit wurde ein Vertrauenstatbestand geschaffen. Dieses Vertrauen ist schutzwürdig, denn es musste sich nicht aufdrängen, dass der vom Verwalter initiierte Beschluss nicht zustande gekommen war. Demgegenüber sind für die Eigentümer, die nun den Rückbau verlangen, keine Gründe ersichtlich, die ihr Verlangen trotz der mit einem Rückbau verbundenen erheblichen Nachteile für die Eigentümer, die den Umbau vorgenommen haben, rechtfertigen könnten.

10. Bruchteilseigentümer stört Hausfrieden:

Wohnungseigentum kann insgesamt entzogen werden

Auch wenn nur ein Miteigentümer den Hausfrieden nachhaltig stört, kann das Wohnungseigentum insgesamt entzogen werden. Die Entziehung kann nur abgewendet werden, wenn der nicht störende Miteigentümer strenge Anforderungen erfüllt.

Hintergrund

In einer Wohnungseigentümergeinschaft beschimpfte ein Eigentümer wiederholt massiv andere Eigentümer, auch kam es zu Körperverletzungen. Er ist zur Hälfte Miteigentümer einer Wohnung. Die andere Hälfte steht im Eigentum seiner Ehefrau, die sich selbst keine Störungen zuschulden kommen ließ.

Nach erfolglosen Abmahnungen beschloss die Eigentümerversammlung, dass gegen beide Miteigentümer der Wohnung ein gerichtliches Eigentumsentziehungsverfahren eingeleitet wird und sie aufgefordert werden, ihr Wohnungseigentum zu verkaufen.

Das Amtsgericht verurteilte beide Miteigentümer der Wohnung zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums. Bezüglich des störenden Miteigentümers war das Urteil bereits rechtskräftig.

Entscheidung

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs war die Ehefrau des störenden Eigentümers zur Veräußerung ihres Miteigentumsanteils verpflichtet. Denn auch Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand verwirklicht. Der nicht störende Miteigentümer kann die Entziehung dadurch abwenden, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt und den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt. Außerdem muss der der Eigentümergeinschaft alle Kosten ersetzen, die dieser durch die Führung des Entziehungsprozesses und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

Dem schützenswerten Interesse des nicht störenden Miteigentümers am Erhalt seines Miteigentumsanteils kann dadurch Rechnung getragen werden, dass ihm die Befugnis eingeräumt wird, die Wirkung des auch gegen ihn ergehenden Entziehungsurteils abzuwenden. Hierfür muss er den Grund für die Entziehung vollständig beseitigen, indem er den Miteigentumsanteil des Störers erwirbt und den Störer dauerhaft aus der Anlage entfernt. Dies erfordert ein uneingeschränktes Hausverbot gegen den Störer sowie die Gewähr, dass dieses durchgesetzt wird. Ferner muss er der Gemeinschaft alle Kosten ersetzen, die durch den Entziehungsprozess und ein anschließendes Zwangsversteigerungsverfahren entstanden sind. Dies war im vorliegenden Fall nicht gegeben.

11. Auch schwer erreichbare Fenster müssen vom Mieter geputzt werden

Der Vermieter ist nicht für die Reinigung von Fenstern zuständig. Das ist Sache des Mieters – und zwar auch dann, wenn Fenster sich nicht öffnen lassen und schwer zugänglich sind. Kann der Mieter diese Fenster nicht selbst putzen, muss er eine Fachfirma damit beauftragen.

Hintergrund

Die gemietete Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und verfügt über eine großflächige Fensterfront. Vor mehreren Räumen befinden sich Fenstersegmente. In deren Mitte lässt sich jeweils ein Fenster öffnen, während der übrige Teil des jeweiligen Glassegments nicht zu öffnen ist.

Die Vermieterin ließ die Fensterfassade 2-mal jährlich auf eigene Kosten reinigen. Die Mieter verlangten eine mindestens vierteljährliche Reinigung, da die Fenster schnell verschmutzten. Dadurch wurde der Blick nach außen beeinträchtigt und der Wohnwert gemindert. Eine Reinigung war für die Mieter selbst mit großen Schwierigkeiten verbunden.

Entscheidung

Die Klage der Mieter hatte keinen Erfolg. Das Gericht entschied, dass die Mieter keinen Anspruch auf eine Reinigung der Fenster durch die Vermieterin haben.

Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung ist grundsätzlich Sache der Mieter. Das gilt auch für die Außenflächen der Wohnungsfenster, selbst wenn sich diese nicht öffnen lassen. Es sei denn, die Mietvertragsparteien haben keine abweichende Vereinbarung getroffen, was vorliegend nicht der Fall war.

Der Vermieter schuldet einem Mieter keine Erhaltung der Mietsache in einem jeweils gereinigten Zustand. Dementsprechend sind bloße Reinigungsmaßnahmen nicht von der Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflicht des Vermieters erfasst.

12. Betriebsveranstaltung:

Kurzfristige Absagen gehen nicht zulasten der Anwesenden

Bei Betriebsveranstaltungen berechnet sich die Höhe der Zuwendung nach Ansicht der Finanzverwaltung nach der Anzahl der Teilnehmer. Ein Finanzgericht hat jetzt jedoch entschieden, dass die kurzfristige Absage der Teilnahme steuerlich nicht zulasten der tatsächlich Feiernden gehen darf.

Hintergrund

Der Arbeitgeber plante die Durchführung eines gemeinsamen Kochkurses als Weihnachtsfeier. Nach dem Konzept des Veranstalters durfte jeder Teilnehmer unbegrenzt Speisen und Getränke verzehren. Von den ursprünglich angemeldeten 27 Mitarbeitern sagten 2 kurzfristig ab. Eine Reduzierung der bereits veranschlagten Kosten durch den Veranstalter fand nicht statt.

Der Arbeitgeber berechnete bei der Lohnsteuer die Zuwendung an die einzelnen Arbeitnehmer, indem er die ursprünglich angemeldeten 27 Personen berücksichtigte. Demgegenüber stellte das Finanzamt auf die tatsächlichen 25 Teilnehmer ab. Das führte zu einem höheren zu versteuernden Betrag.

Entscheidung

Das Finanzgericht gab der dagegen erhobenen Klage statt. Zur Begründung führten die Richter aus: Seiner Ansicht nach ist nicht nachzuvollziehen, warum die vergeblichen Aufwendungen des Arbeitgebers für die nicht erschienenen Arbeitnehmer den anwesenden Feiernden zugerechnet werden sollte. Im vorliegenden Fall hatten die Feiernden auch gar keinen Vorteil durch die Absage ihrer beiden Kollegen. Außerdem durfte nach dem Veranstaltungskonzept jeder Teilnehmer ohnehin nach seinem Belieben unbegrenzt viele Speisen und Getränke konsumieren.

13. Wie wird der niedrigere gemeine Wert eines Grundstücks bestimmt?

Aus dem Wertansatz in der Bilanz der Gesellschaft oder aus dem Kaufpreis für einen Gesellschaftsanteil kann grundsätzlich nicht der niedrigere gemeine Wert eines zum Vermögen einer Gesellschaft gehörenden Grundstücks abgeleitet werden.

Hintergrund

A war zusammen mit B an einer GbR beteiligt. Im Gesamthandsvermögen befand sich ein vermietetes Gebäudegrundstück. Das Grundstück war einschließlich der Betriebsvorrichtungen mit 2,8 Mio. EUR aktiviert. Es waren u. a. Verbindlichkeiten von 3 Mio. EUR ausgewiesen. Später verkaufte B seine Anteile an der GbR i. H. v. 44 % an A und zu 6 % an eine GmbH. An dieser waren A und B je zur Hälfte beteiligt. Als Kaufpreis für den GbR-Anteil war ein Betrag von 100 EUR vereinbart. Gleichzeitig verpflichtete sich B, seine Anteile an der GmbH an A zu verkaufen.

Das Finanzamt ermittelte den Grundstückswert im Ertragswertverfahren. Für Zwecke der Grunderwerbsteuer stellte es den Wert mit 3,4 Mio. EUR gesondert fest. A machte dagegen

geltend, dass der Grundstückswert sich aus dem Bilanzansatz bei der GbR ohne Betriebsvorrichtungen ergab. Denn bei der Bemessung des Kaufpreises für den GbR-Anteil wurden die Bilanzansätze zugrunde gelegt. Dem folgte das Finanzgericht nicht und wies die Klage ab.

Entscheidung

Die Revision vor dem Bundesfinanzhof hatte ebenfalls keinen Erfolg, sondern wurde zurückgewiesen. Die Richter begründeten das wie folgt: Ein Geschäftsgrundstück ist im Ertragswertverfahren zu bewerten. Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert niedriger ist, ist dieser Wert anzusetzen. Der Nachweis kann durch ein Sachverständigengutachten geführt werden. Dafür kommt aber regelmäßig nur eine Begutachtung durch den örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Betracht.

Eine Alternative besteht darin, dass der Nachweis auch durch einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zeitnah zum Bewertungsstichtag erzielten Kaufpreis erbracht werden kann.

Diese anerkannten Nachweismethoden sollen dem Finanzamt weitere Ermittlungen und Beweisaufnahmen ersparen. Auch sollen sie zu einem eindeutigen Bewertungsergebnis bei einem vertretbaren Verwaltungsaufwand führen.

Andere Beweismittel müssen diesen Vorgaben gerecht werden. Der Bilanzwert allein ist dazu nicht geeignet. Er ist weder Indiz noch Nachweis für den gemeinen Wert eines Wirtschaftsguts. Gerade bei Grundstücken liegen die Bilanzwerte regelmäßig deutlich unter dem Verkehrswert. Der gemeine Wert eines zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Grundstücks kann auch nicht aus dem Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile abgeleitet werden. Das gilt insbesondere, wenn das Gesellschaftsvermögen weitere Gegenstände umfasst. Der Erwerb eines Grundstücks kann mit dem Erwerb von Anteilen an einer grundstückbesitzenden Gesellschaft nicht gleichgesetzt werden. Eine Aufteilung des Kaufpreises auf einzelne Wirtschaftsgüter ist in der Regel nicht möglich. Im Streitfall konnte daher aus dem Verkauf des GbR-Anteils in Verbindung mit der GbR-Bilanz ein niedriger gemeiner Wert des Grundstücks nicht nachgewiesen werden – zumindest nicht ohne erheblichen Ermittlungsaufwand.

14. Land- und Forstwirtschaft:

Wann Ehegatten Mitunternehmer sind

Ehegatten, die ihre Grundstücke im Sinne einer gemeinsamen Zweckverfolgung bewirtschaften, können konkludent Mitunternehmer werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Anteil des von einem Ehegatten zur Verfügung gestellten Grundbesitzes nicht weniger als 10 % der insgesamt genutzten Flächen beträgt.

Hintergrund

Die Ehegatten waren Miteigentümer von Flächen, die landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzt wurden. Im Alleineigentum des Ehemanns M befanden sich landwirtschaftliche Flächen und im Alleineigentum der Ehefrau F forstwirtschaftliche Flächen. Der Anteil der F an dem gemeinsam bewirtschafteten Grundbesitz betrug mehr als 10 % der insgesamt land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Finanzamt ging davon aus, dass zwischen den Eheleuten eine konkludente Mitunternehmerschaft bestand. Es erließ entsprechende Feststellungsbescheide. Die Eheleute wandten ein, dass die Forstflächen im Alleineigentum der F bei der Ermittlung ihrer Anteile an dem bewirtschafteten Grundbesitz nicht berücksichtigt werden dürften. Dadurch würde ihr Anteil weniger als 10 % der Gesamtfläche betragen, eine landwirtschaftliche Ehegatten-Mitunternehmerschaft bestand deshalb nicht. Das Finanzgericht wies die Klage ab und entschied, dass die forstwirtschaftlichen Flächen in die Vergleichsrechnung einzubeziehen waren.

Entscheidung

Landwirtehegatten sind Mitunternehmer, wenn der selbst bewirtschaftete land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz entweder den Eheleuten gemeinsam oder ein erheblicher Teil des landwirtschaftlichen Grundbesitzes jedem Ehegatten zu Alleineigentum oder zu Miteigentum gehört und die Eheleute in der Landwirtschaft gemeinsam arbeiten – soweit die ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Liegt kein ausdrücklicher Gesellschaftsvertrag oder ein wirtschaftlich vergleichbares Gemeinschaftsverhältnis vor, geht das Gericht von einem durch schlüssiges Verhalten konkludent zustande gekommenen Gesellschaftsvertrag aus.

Der Anteil des selbst bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes, den jeder Ehegatte zur Verfügung gestellt hat, ist in der Regel nicht erheblich. Er ist daher zur Begründung einer konkludenten Mitunternehmerschaft nicht geeignet, wenn er weniger als 10 % der insgesamt land- und forstwirtschaftlich genutzten Eigentums- und Pachtflächen beträgt.

Entgegen der Auffassung der Eheleute sind bei der Frage, ob die 10-%-Grenze überschritten ist, auch forstwirtschaftlich genutzte Flächen einzubeziehen. Deshalb kann eine konkludente Mitunternehmerschaft zwischen Ehegatten bestehen, wenn sie ausschließlich Forstwirtschaft betreibt oder eine Landwirtschaft mit einem forstwirtschaftlichen Teilbetrieb unterhält.

Der Bundesfinanzhof verwies den Fall an das Finanzgericht zurück. Dieses muss nun prüfen, ob die 10-%-Grenze überschritten ist.

15. Nutzung für steuerfreie Umsätze:

Haben Mieter einen Vorsteuerabzug aus Baurechnungen?

Nutzt ein Mieter die gemieteten Räume für eine Arztpraxis und damit für steuerfreie Umsätze, darf er aus den Baurechnungen keinen Vorsteuerabzug geltend machen.

Hintergrund

Die Klägerin betrieb in gemieteten Räumen eine augenärztliche Gemeinschaftspraxis und erzielte damit umsatzsteuerfreie Umsätze. Um einen Zustand gemäß Mietvertrag herzustellen, zahlte die Vermieterin einen Baukostenzuschuss i. H. v. 500.000 EUR zuzüglich Umsatzsteuer. Die Mieterin beauftragte selbst die Bauleistungen, zahlte die Beträge an die Handwerker, machte daraus den Vorsteuerabzug i. H. v. 95.000 EUR geltend und berechnete die Kosten zuzüglich Umsatzsteuer ihrer Vermieterin. Es bestand keine Verpflichtung zum Rückbau bei Beendigung des Vertrags. Eine Entschädigung konnte die Mieterin ebenfalls nicht verlangen, denn die Ausbaumaßnahmen waren mit dem Baukostenzuschuss abgegolten. Nach einer Umsatzsteuersonderprüfung beurteilte das Finanzamt die Baumaßnahmen gegenüber der Vermieterin als ein steuerbefreites Hilfsgeschäft der Gemeinschaftspraxis. Es versagte den Vorsteuerabzug der Mieterin aus den empfangenen Bauleistungen. Umsatzsteuer wurde dennoch festgesetzt, nämlich wegen eines unberechtigten Steuerausweises.

Entscheidung

Die Klage der Mieterin hatte vor dem Finanzgericht keinen Erfolg. Das Gericht entschied, dass gemäß dem vorliegenden Mietvertrag die Vermieterin nach bürgerlich-rechtlichen Grundsätzen verpflichtet war, den Aus- bzw. Umbau der Praxisräume vorzunehmen. Eine der vertraglichen Hauptpflichten besteht nämlich darin, dem Mieter die Sache in vertragsgemäßem Zustand zu überlassen. Mietgegenstand waren Räume zum Betrieb einer augenärztlichen Tagesklinik und kein Rohbau. Mit dem Durchreichen von Praxiseinbauten an die Vermieterin hatte die Mieterin keine umsatzsteuerbare Leistung erbracht. Da also kein steuerbarer Vorgang vorlag, wurde die Umsatzsteuer von der Mieterin geschuldet. Der Vorsteuerabzug kam nicht in Betracht, weil die Durchreichung der Baukosten als nicht umsatzsteuerbar beurteilt wurde und die übrigen Umsätze der Klägerin grundsätzlich umsatzsteuerfrei waren.

16. Schenkungsteuer:

Ist die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses abzugsfähig?

Die Verpflichtung zur Zahlung eines Erbbauzinses ist nicht als Gegenleistung abziehbar, wenn ein Erbbaurecht im Wege einer Schenkung übertragen wird.

Hintergrund

Ein Ehepaar war hälftig Inhaber eines Erbbaurechts. Das Grundstück war hälftig bebaut. Das Ehepaar musste einen Erbbauzins an den Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks bezahlen.

Das Ehepaar übertrug das hälftige Erbbaurecht an die Schwester der Ehefrau im Wege einer Schenkung. Die Schwester wurde gleichzeitig verpflichtet, den im Grundbuch abgesicherten jährlichen Erbbauzins hälftig zu entrichten. Die Schwester war der Ansicht, dass die Erbbauzinsverpflichtung als Gegenleistung oder Auflage behandelt werden müsste. Dementsprechend wäre sie erwerbsmindernd zu berücksichtigen. Dem folgte das Finanzamt nicht. Dagegen wehrt sich die Schwester mit ihrer Klage.

Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht hatte keinen Erfolg. Die Richter entschieden, dass die Schenkungsteuerbescheide rechtmäßig waren. Sie waren der Ansicht, dass durch die Erbbauzinsverpflichtung keine gemischt freigebige Schenkung vorlag. Vielmehr war das Erbbaurecht zur Bestimmung des Erwerbsgegenstands und der Bereicherung nicht in einzelne Bestandteile, nämlich das Bauungsrecht und die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses, aufzuspalten, sondern als Ganzes anzusehen. Diese Sichtweise entsprach auch dem Grundgedanken der im Streitfall anzuwendenden Bewertungsregelung, wonach die Erbbauzinsverpflichtung mit der Bewertung des Erbbaurechts abgegolten war.

17. Mietrecht:

Vermieter darf ordentliche Kündigung mit einer außerordentlichen Kündigung verbinden

Bleibt der Mieter einer Wohnung die Miete schuldig, darf der Vermieter neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung erklären. Der Bundesgerichtshof bestätigt damit seine bisherige Rechtsprechung.

Hintergrund

In der Vorinstanz hatte das Landgericht Berlin entschieden, dass eine hilfsweise ordentliche Kündigung von vornherein keine Wirkung entfalten kann, wenn die fristlose Kündigung zu Recht ausgesprochen wurde. Denn die fristlose Kündigung beendet das Mietverhältnis sofort. Ihre Wirkungen entfallen durch eine Schonfristzahlung erst später. Und dann fehlt es beim Zugang der hilfsweisen ordentlichen Kündigung an einem Mietverhältnis. Mangels Mietverhältnis kann deshalb nach Ansicht des Landgerichts die ordentliche Kündigung keinerlei Wirkung entfalten.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof bestätigte dagegen seine bisherige Rechtsprechung und entschied, dass der Vermieter eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit einer hilfsweisen ordentlichen Kündigung verbinden darf. Eine Nachzahlung der Rückstände heilt zwar die fristlose Kündigung, aber nur diese. Die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung bleibt bestehen.

Zahlt der Mieter nach Zugang der Kündigung die bis dahin aufgelaufenen Mietrückstände, wird durch diese sog. Schonfristzahlung zwar die fristlose Kündigung unwirksam. Davon ist aber die ordentliche Kündigung nicht betroffen. Sie bleibt trotz der Zahlung bestehen.

18. Wohnungseigentum:

Wie der Verteilungsschlüssel geändert werden kann

Ein Verteilungsschlüssel kann durch Mehrheitsbeschluss nur dann wirksam geändert werden, wenn den Wohnungseigentümern bewusst war, dass sie eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen beschließen. Dies muss aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgehen.

Hintergrund

Eine Wohnungseigentumsanlage bestand aus über 400 Wohneinheiten sowie 3 Teileigentumseinheiten, auf die knapp die Hälfte der Miteigentumsanteile entfielen. In diesen befand sich ein Hotel. Die Teilungserklärung regelte die Verteilung der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

In einem 1993 geschlossenen Vertrag zwischen der Betreibergesellschaft des Hotels und der Wohnungseigentümergeinschaft wurden Vereinbarungen über den Einsatz der Pfortner sowie die diesbezügliche Kostenverteilung getroffen. Die darin vereinbarte Kostenverteilung wich von der Teilungserklärung ab. Der Vertrag wurde durch bestandskräftigen Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt.

Ein 2009 geschlossener Vertrag über die technische Betreuung der Anlage durch die Hotelgesellschaft regelte abweichend von der Teilungserklärung, dass die Eigentümer monatlich einen bestimmten Betrag an die Gesellschaft zahlen. Auch diesen Vertrag genehmigten die Wohnungseigentümer bestandskräftig.

In einer Eigentümersammlung im Dezember 2015 fassten die Wohnungseigentümer u. a. diese Beschlüsse: Von den im Jahr 2011 angefallenen Kosten für die technische Betreuung der gemeinschaftlichen Anlagen durch die Hotelgesellschaft in Höhe von 275.000 EUR trägt die Hotelgesellschaft 125.000 EUR direkt. Die gegenüber der Gemeinschaft abgerechneten Kosten von 150.000 EUR tragen die Wohnungseigentümer, unter diesen verteilt nach Miteigentumsanteilen. Von den im Jahr 2011 angefallenen Kosten für Pfortnerdienstleistungen durch die Hotelgesellschaft in Höhe von 150.000 EUR trägt die Hotelgesellschaft 52.000 EUR direkt. Die gegenüber der Gemeinschaft abgerechneten Kosten von 98.000 EUR tragen die Wohnungseigentümer, unter diesen verteilt nach Miteigentumsanteilen.

Gegen diese Beschlüsse haben mehrere Miteigentümer Anfechtungsklage erhoben.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gab den Klägern recht und erklärte beide Beschlüsse für ungültig.

Der Beschluss über die Verteilung der Kosten für die technische Betreuung entsprach nicht dem in der Teilungserklärung vorgegebenen Abrechnungsschlüssel. Dieser ist auch nicht wirksam geändert worden. Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss setzt voraus, dass aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen. Aus der bloßen Genehmigung des Vertrags über die technische Betreuung wird aber nicht der Wille der Eigentümer deutlich, den Kostenverteilungsschlüssel aus der Teilungserklärung zu ändern.

Auch der Beschluss über die Verteilung der Kosten für den Pfortnerdienst für das Jahr 2011 entsprach nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Die beschlossene Kostenverteilung wich von den Festlegungen der Teilungserklärung ab und orientierte sich an den Vorgaben des durch bestandskräftigen Beschluss genehmigten Vertrags. Mangels Beschlusskompetenz war dieser jedoch nichtig. Wohnungseigentümer können zwar eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen, soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift lagen aber nicht vor, denn die Verteilung der Pfortnerkosten war hier in der

Teilungserklärung ausdrücklich geregelt. Eine Änderung des in der Teilungserklärung geregelten Kostenverteilungsschlüssels konnte nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erfolgen.

19. Wohnungsmiete:

Wann der Vermieter einen Mangel beseitigen muss

Der Vermieter ist verpflichtet, die Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie in diesem Zustand zu erhalten. Diese Pflicht besteht unabhängig davon, ob der Mieter die Wohnung tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.

Hintergrund

Das Mietverhältnis bezüglich einer Wohnung bestand seit Mai 2014. Seit dem Jahr 2016 wohnten nicht mehr die Mieter, sondern Angehörige in der Wohnung. Diese zahlten auch die Miete. Die Mieter verlangten von der Vermieterin die Instandsetzung einer defekten Gastherme sowie die Feststellung einer Mietminderung wegen dieses Mangels. Die Vermieterin bestreitet einen Instandsetzungsanspruch der Mieter.

Das Landgericht als Vorinstanz entschied, dass der Klage der Mieter das Rechtsschutzbedürfnis fehlte. Denn sie bewohnten die Wohnung nicht selbst, die laufende Miete wurde von einem Dritten bezahlt.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof sah das anders. Er hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück.

Für die Frage des Rechtsschutzbedürfnisses kam es nicht darauf an, ob die Mieter selbst in der Wohnung wohnten oder diese Angehörigen überließen. Die Überlassung der Wohnung an Dritte schloss einen Anspruch auf Instandsetzung der Gastherme nicht aus. Den Vermieter trifft die Pflicht, die Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten. Für das Bestehen dieser Hauptleistungspflicht ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn der Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.

Die Mieter waren auch nicht nach Treu und Glauben gehindert, einen Instandsetzungsanspruch geltend zu machen. Ob die Überlassung an Dritte vertragswidrig war, war unerheblich. Denn eine dadurch eventuell vorliegende Vertragsverletzung der Mieter berührte nicht die Pflicht des Vermieters, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten.

20. Gebäudeversicherung:

Wann liegt ein Sturmschaden vor?

Ein Baum fällt erst mehrere Tage nach einem Sturm auf ein Haus. Liegt damit noch ein Sturmschaden vor? Muss die Gebäudeversicherung für den entstandenen Schaden aufkommen? Die Antworten auf diese Fragen liefert ein Urteil des Oberlandesgerichts Hamm.

Hintergrund

In dem entschiedenen Fall ging es um den Schaden durch einen Baum, der erst einige Tage nach einem Sturm vom Nachbargrundstück auf das versicherte Gebäude gefallen war. Die beklagte Gebäudeversicherung wollte für den Schaden nicht aufkommen. Denn der Baum war nicht unmittelbar durch den Sturm auf das versicherte Gebäude geworfen worden, sondern erst nach 6 Tagen.

Bereits das Landgericht war davon ausgegangen, dass ein Versicherungsfall vorliegt. Insbesondere ergab sich aus dem Wortlaut der Versicherungsbedingungen nicht, dass nur

solche Schäden versichert waren, die durch Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände verursacht wurden, die unmittelbar während des Sturmes herumwirbelten.

Entscheidung

Das Oberlandesgericht entschied ebenfalls, dass ein Versicherungsfall vorlag und die Gebäudeversicherung für den entstandenen Schaden aufkommen musste. Dem Kläger stand insoweit ein Anspruch auf Ersatz der durch den Sturm verursachten Schäden zu. Zur Begründung führten die Richter aus: Einige Tage vor dem Umstürzen des Baumes herrschte unstrittig ein Sturm von mindestens Windstärke 8, so wie in den Versicherungsbedingungen gefordert. Dieser Sturm entwurzelte den Baum, was dazu führte, dass dieser auf das Haus des Klägers fiel. Dass der Baum nicht unmittelbar nach dem Sturm auf das Haus fiel, sondern zeitverzögert einige Tage später, änderte nach Ansicht des Gerichts nichts daran, dass der Sturm ursächlich dafür war, dass der Baum auf das Flachdach des Hauses fiel und das Gebäude beschädigte.

Nicht entscheidend ist, ob die Gegenstände zeitlich unmittelbar durch den Sturm auf das versicherte Gebäude geworfen werden. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Sturm die zeitlich letzte Ursache des versicherten Ereignisses ist.

21. Wie wirkt sich eine nachträgliche Kaufpreisherabsetzung auf die Grunderwerbsteuer aus?

Wird die im Kaufvertrag vereinbarte Gegenleistung für den Erwerb eines Grundstücks nachträglich herabgesetzt, liegt kein rückwirkendes Ereignis vor. Eine Korrektur des Bescheids zur Grunderwerbsteuer ist nur unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG möglich.

Hintergrund

Die Steuerpflichtige hatte ein Grundstück erworben und mit dem Veräußerer innerhalb von 2 Jahren nach dem Erwerb nachträglich eine Minderung des Kaufpreises vereinbart. Daraufhin begehrte sie die nachträgliche Herabsetzung der Grunderwerbsteuer. Ihrer Ansicht nach lag aufgrund der Kaufpreisminderung ein nachträglich eingetretenes rückwirkendes Ereignis vor.

Das Finanzamt lehnte die Herabsetzung der Grunderwerbsteuer jedoch ab. Denn die nachträgliche Änderung des Kaufpreises ließ seiner Meinung nach den ursprünglich entstandenen Steueranspruch unberührt. Es kam nur eine Änderung des Grunderwerbsteuerbescheides gem. § 16 Abs. 3 GrEStG in Betracht. Diese Vorschrift kam jedoch nicht zur Anwendung, da der entsprechende Änderungsantrag nicht innerhalb der Festsetzungsfrist gestellt worden war.

Entscheidung

Das Finanzgericht bestätigte die Entscheidung des Finanzamts und wies die eingelegte Klage ab. Wird eine Gegenleistung durch den Abschluss einer Vergleichsvereinbarung innerhalb von 2 Jahren nach Kaufvertragsschluss herabgesetzt, stellt diese Vereinbarung kein steuerlich rückwirkendes Ereignis dar. Denn die nachträgliche Aufhebung von Grunderwerbsteuerbescheiden setzt voraus, dass das entsprechende Rechtsgeschäft von Anfang an unwirksam war oder nachträglich durch Anfechtung unwirksam geworden ist. Dagegen stellt die Ausübung von vertraglichen oder gesetzlichen Gestaltungsrechten (Rücktritt oder Wandlung) kein Ereignis mit steuerlicher Wirkung für die Vergangenheit dar.

Dies gilt entsprechend, wenn die nachträgliche Änderung des Grunderwerbsteuerbescheides wegen einer Kaufpreisminderung begehrt wird. Auch in diesem Fall ist eine Änderung wegen eines rückwirkenden Ereignisses nicht möglich. Denn die Ausübung des Gestaltungsrechts der Minderung ist kein Ereignis, das auf den Zeitpunkt des Grundstückserwerbs zurückwirkt. Deshalb konnte im vorliegenden Fall der Grunderwerbsteuerbescheid nicht geändert und die Grunderwerbsteuer nicht herabgesetzt werden.

22. Vorerwerbe aufgrund von Schenkungen sind nicht zu berücksichtigen

Veräußert ein Steuerpflichtiger sowohl Anteile, die er im Wege der Erbfolge erworben hat, als auch Anteile, die nicht im Wege der Erbfolge erworben wurden, muss der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn aufgeteilt werden. Begünstigt ist der Veräußerungsgewinn nur insoweit, als er sich aus der Veräußerung der mit Erbschaftsteuer belasteten Anteile ergibt.

Hintergrund

X und sein Vater gründeten im Jahr 2008 eine GmbH, in die der Vater sein Einzelunternehmen einbrachte. X war zu 49 % und sein Vater zu 51 % beteiligt. Aufgrund des persönlichen Freibetrags des X fiel für ihn keine Schenkungsteuer an. Nachdem der Vater im Jahr 2009 gestorben war, erwarb X durch Vermächtnisse die restlichen Anteile. 2011 veräußerte er sämtliche Geschäftsanteile und erzielte einen Veräußerungsgewinn. Das Finanzamt setzte daraufhin Erbschaftsteuer fest, gewährte bei der Einkommensteuer-Festsetzung für 2011 die Steuerermäßigung bei Belastung mit Erbschaftsteuer nach § 35b EStG nicht in der von X beantragten Höhe.

Das Finanzgericht ging davon aus, dass nur Vermögensteile begünstigt waren, die als Erwerb von Todes wegen der Erbschaftsteuer unterlagen. Nicht begünstigt waren dagegen Vorerwerbe durch Schenkung. Es kam daher nur eine anteilige Ermäßigung in Betracht.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied, dass entgegen der Auffassung des Finanzgerichts der persönliche Freibetrag nach § 16 ErbStG abgezogen werden kann. § 35b EStG erfasst Fälle, in denen der von Todes wegen hinzu erworbene Vermögensgegenstand – z. B. nach einer steuerpflichtigen Veräußerung – mit seinem Wert zusätzlich der Einkommensteuer unterworfen ist. Nicht begünstigt sind dagegen solche Einkünfte, die sich aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen ergeben, die einer Vorbelastung mit Schenkungsteuer unterlegen haben.

Werden sowohl Anteile veräußert, die im Wege der Erbfolge erworben worden sind, als auch Anteile, die nicht im Wege der Erbfolge erworben wurden, muss der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn aufgeteilt werden. Entgegen der Auffassung des Finanzgerichts kann dann der persönliche Freibetrag in Abzug gebracht werden.

Sind in die Bemessungsgrundlage der Erbschaftsteuer sowohl begünstigte als auch nicht begünstigte Einkünfte eingegangen, ist der persönliche Freibetrag im Verhältnis der Einkünfte zueinander aufzuteilen und anteilig bei den jeweiligen Einkünften abzuziehen.

Die auf die begünstigten Einkünfte anteilig entfallende Einkommensteuer ist nach dem Verhältnis der begünstigten Einkünfte zur Summe der Einkünfte zu ermitteln. Um die Einkommensteuer auf die begünstigten Einkünfte zu berechnen, ist daher der Betrag der um die sonstigen Steuerermäßigungen gekürzten tariflichen Einkommensteuer mit dem Quotienten aus dem Betrag der begünstigten Einkünfte und dem Betrag der Summe der Einkünfte zu multiplizieren.

Da in die Bemessungsgrundlage der Erbschaftsteuer sowohl begünstigte als auch nicht begünstigte Einkünfte eingegangen sind und der persönliche Freibetrag deshalb verhältnismäßig aufgeteilt worden ist, ist nur der anteilige Freibetrag hinzuzurechnen.

Der Ermäßigungsprozentsatz ermittelt sich dann durch Gegenüberstellung der anteilig auf die von Todes wegen erworbenen Vermögensteile entfallende Erbschaftsteuer und dem Betrag, der sich ergibt, wenn dem anteiligen steuerpflichtigen Erwerb der anteilige Freibetrag hinzugerechnet wird.

23. Vermietung einer Einliegerwohnung als Homeoffice an den Arbeitgeber:

Welche Werbungskosten können abgezogen werden?

Bei gewerblicher Vermietung darf die Einkünfteerzielungsabsicht nicht typisiert, sondern muss im Einzelfall festgestellt werden. Das gilt auch bei der Vermietung einer als Homeoffice genutzten Wohnung an den Arbeitgeber, bei der hohe Kosten durch eine Renovierung entstehen.

Hintergrund

Die Eheleute bewohnen in ihrem Haus die Wohnung im Obergeschoss. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss vermieteten sie als Homeoffice an den Arbeitgeber des Ehemanns M. M betrieb seine Tätigkeit als Vertriebsleiter für den Arbeitgeber von dieser Wohnung aus. Der Mietvertrag ist an den Arbeitsvertrag des M gebunden. Die Eheleute sind jeweils zu 1/2 Eigentümer des bebauten Grundstücks.

Für 2012 erklärten sie einen Werbungskostenüberschuss von 29.900 EUR. Dieser resultierte insbesondere aus der Renovierung des Badezimmers in der vermieteten Wohnung in Höhe von 26.000 EUR.

Das Finanzamt verweigerte die Anerkennung der Kosten, soweit sie auf das Badezimmer entfielen. Das Finanzgericht berücksichtigte dagegen im Schätzungswege rund 1/3 der für das Bad aufgewandten Kosten als Werbungskosten.

Entscheidung

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ist typisierend davon auszugehen, dass der Vermieter beabsichtigt, einen Einnahmeüberschuss zu erzielen. Das gilt auch dann, wenn sich über längere Zeiträume Werbungskostenüberschüsse ergeben. Dieser Grundsatz gilt jedoch nur für die Vermietung von Wohnungen, nicht für die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Bei diesen wird die Einkünfteerzielungsabsicht nach Ansicht des Bundesfinanzhofs nicht typisierend vermutet. Bei Gewerbeimmobilien muss vielmehr die Überschusserzielungsabsicht konkret im Einzelfall festgestellt werden.

Gewerbeimmobilien sind dabei alle Immobilien, die nicht zu Wohnzwecken dienen. Dazu zählen daher auch Räumlichkeiten des Arbeitnehmers, die dieser dem Arbeitgeber zur ausschließlichen Erfüllung von dessen betrieblichen Zwecken vermietet. Entscheidend ist die im Mietvertrag vereinbarte und damit verbindlich festgelegte Art der Nutzung. Die Einliegerwohnung war deshalb als Gewerbeimmobilie zu behandeln, mit der Folge, dass die Einkünfteerzielungsabsicht durch eine objektbezogene Überschussprognose überprüft werden musste. Dafür sprach auch die Koppelung des Mietvertrags mit dem Arbeitsverhältnis.

Da das Finanzgericht keine einzelfallbezogene Überschussprognose vorgenommen hatte, verwies der Bundesfinanzhof die Sache zur Feststellung der Einkünfteerzielungsabsicht an das Finanzgericht zurück. Dabei sind die Renovierungsaufwendungen insgesamt inklusive des Badezimmers in die Prognose einzubeziehen, da sich der Mietvertrag auf die gesamte Wohnung bezog.

24. Was gehört zur Bemessungsgrundlage bei der Grunderwerbsteuer?

Wird ein Grundstück von einer Person erworben, die zur Veräußererseite gehört und bestimmenden Einfluss auf die Bebauung hat, werden die Bauerrichtungskosten nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen.

Hintergrund

Kläger X war als Immobilienmakler tätig. Zusammen mit einem Bauunternehmen entwickelte er ein Konzept für die Bebauung eines Grundstücks und die Vermarktung der entstehenden Eigentumswohnungen. Danach bestellte die Eigentümerin des Grundstücks Erbbaurechtsanteile, wobei jeder Miterbbaurechtsanteil mit einer bestimmten Wohnung verbunden war. X und das Bauunternehmen erstellten ein Exposé, das genaue Angaben über

Wohnfläche, Erbpacht, Lage und Ausstattung der Wohnungen sowie den Kaufpreis enthielt und mit dem der Erwerb einer Wohnung aus einer Hand angeboten wurde. Ansprechpartner war X. Er selbst erwarb im September 2011 einen Miterbbaurechtsanteil verbunden mit einer Wohnung. Im Dezember 2011 schloss er den Bauerrichtungsvertrag mit dem Bauunternehmen.

Bei der Festsetzung der Grunderwerbsteuer gegen X bezog das Finanzamt auch die Herstellungskosten der Wohnung in die Bemessungsgrundlage ein. Die dagegen gerichtete Klage des X scheiterte vor dem Finanzgericht.

Entscheidung

Mit seiner Revision vor dem Bundesfinanzhof hatte X dagegen Erfolg. Zur Begründung verwiesen die Richter auf ihre ständige Rechtsprechung: Ergibt sich aus neben dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossenen weiteren Vereinbarungen, die mit dem Kaufvertrag in einem rechtlichen oder zumindest objektiv sachlichen Zusammenhang stehen, dass der Erwerber das unbebaute Grundstück in bebautem Zustand erhält, bezieht sich der Grunderwerbsteuerrechtliche Erwerbsvorgang auf diesen einheitlichen Erwerbsgegenstand. Ein solcher Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und weiteren Vereinbarungen liegt vor, wenn der Erwerber beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags gegenüber der Veräußererseite in seiner Entscheidung über das "Ob" und "Wie" der Baumaßnahme nicht mehr frei war und deshalb feststand, dass er das Grundstück nur in bebautem Zustand erhalten werde.

Diese Grundsätze gelten jedoch nicht, wenn das Grundstück von einer zur Veräußererseite gehörenden Person mit bestimmendem Einfluss auf die Bebauung erworben wurde. Gegenstand des Erwerbsvorgangs ist in diesem Fall das unbebaute Grundstück. Für den Erwerb eines Grundstücks im bebauten Zustand (einheitlicher Erwerbsgegenstand) ist typisch, dass der Erwerber in seinen Möglichkeiten, den Grundstücksverkäufer und auch den Bauunternehmer selbst zu bestimmen, eingeschränkt ist. Demgegenüber ist eine Person, die zur Veräußererseite gehört und bei der Bebauung maßgebend mitwirkt, Grunderwerbsteuerrechtlich nicht Erwerber eines unbebauten Grundstücks im Zustand der späteren Bebauung, sondern Bauherr.

X hatte auf die Errichtung der Wohnanlage maßgebend Einfluss genommen und gehörte aufgrund der Absprachen mit der Grundstückseigentümerin zur Veräußererseite.

Die Bauerrichtungskosten waren deshalb nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzubeziehen.

25. Jederzeit warmes Wasser dürfen Mieter auch im Sommer erwarten

Auch wenn draußen heißer Sommer herrscht, muss der Vermieter die Warmwasserversorgung in der Wohnung sicherstellen. Tut er dies nicht, kann der Mieter im Notfall eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter erwirken.

Hintergrund

Die Mieterin einer Wohnung stellte am 30.6.2017 fest, dass Heizung und Warmwasserversorgung nicht funktionierten. Der Heizöltank war leer, weil die Vermieterin nicht rechtzeitig Nachschub bestellt hatte. Noch am selben Tag versuchte die Mieterin, die Vermieterin telefonisch und per SMS über den Ausfall zu informieren. Am 4.7.2017 forderte die Mieterin zunächst per Anwaltsschreiben, die Heizungs- und Warmwasserversorgung wiederherzustellen, und beantragte, nachdem sich nichts getan hatte, den Erlass einer einstweiligen Verfügung. Nach Einreichung des Antrags ließ die Vermieterin Heizöl liefern und setzte Heizung und Warmwasserversorgung wieder in Gang. Daraufhin erklärte die Mieterin ihren Antrag für erledigt. Das Gericht musste nun noch über die Kosten des Verfahrens entscheiden.

Entscheidung

Das Landgericht entschied, dass die Vermieterin die Kosten des Verfügungsverfahrens tragen muss. Denn der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung hätte Erfolg gehabt.

Zur Begründung führten die Richter aus: Ein Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dies umfasst auch die Versorgung mit Heizung und Warmwasser. Mieter müssen vor Heizungsausfällen bewahrt bzw. bei einem Ausfall die Funktionsfähigkeit von Heizung und Warmwasserversorgung wiederhergestellt werden.

Die Angelegenheit war eilbedürftig, sodass eine Regelung per einstweiliger Verfügung gerechtfertigt gewesen wäre. Dem steht nicht entgegen, dass Hochsommer war. Bei hohen Außentemperaturen könnte man zwar einen Ausfall der Heizung hinnehmen, nicht aber den Ausfall des Warmwassers. Es ist einem Mieter aufgrund des erhöhten Bedarfs an Körperhygiene nicht zuzumuten, aufgrund einer bloßen Nachlässigkeit des Vermieters wochenlang auf Warmwasser verzichten zu müssen. Der Mieter konnte nicht auf alternative Möglichkeiten zur Wassererwärmung, etwa mit einem Wasserkocher, verwiesen werden. Denn im Haushalt lebten auch Kinder.

26. Betriebskosten:

Umlegung muss im Mietvertrag vereinbart sein

Sind im Mietvertrag bestimmte Betriebskosten nicht als umlagefähig vereinbart worden und fallen diese seit Bestehen des Mietvertrags an, kann der Vermieter diese Aufwendungen nicht nachträglich auf den Mieter umlegen.

Hintergrund

Im Mietvertrag wurden bei den umlagefähigen Betriebskosten die Positionen "Hausreinigung" und "Gartenpflege" gestrichen. Der Mietvertrag sieht vor, dass der Vermieter nur neu eingeführte Betriebskosten auf die Mieter umlegen kann.

In einer Betriebskostenabrechnung legte der Vermieter Aufwendungen für die Gebäude- und Gartenpflege sowie Flur- und Treppenhausreinigung von insgesamt 750 EUR auf die Mieter um. Die Mieter sind der Ansicht, dass sie sich an diesen Kosten nicht beteiligen müssen.

Entscheidung

Die Klage der Mieter hatte Erfolg. Das Gericht entschied, dass sie keine Kosten für Gebäude- und Gartenpflege sowie Flur- und Treppenhausreinigung tragen müssen. Denn deren Umlage war nicht wirksam vereinbart.

Im Mietvertrag war nur die Umlage konkreter Betriebskosten vereinbart. Die Umlagevereinbarung beruht zwar auf dem Betriebskostenkatalog. Bezüglich der gestrichenen Betriebskostenarten war es jedoch zu Beginn des Mietverhältnisses zu keiner wirksamen Umlagevereinbarung gekommen.

Ein Anspruch auf Umlage der Reinigungs- und Gartenpflegekosten ergab sich auch nicht aus der Regelung im Mietvertrag, wonach der Vermieter neu eingeführte Betriebskosten auf die Mieter umlegen kann. Vorliegend wurden aber keine neuen Gebühren begründet. Vielmehr wollte der Vermieter Kosten, die bereits bei Vertragsschluss umlagefähig waren, entgegen der ursprünglichen Vereinbarung auf die Mieter umlegen. Die Umlagefähigkeit hätte jedoch in den Mietvertrag aufgenommen werden müssen, um diese später auch tatsächlich umlegen zu können.

Auch eine Umlage weiterer, zunächst nicht als umlagefähig vereinbarter Nebenkosten ist jederzeit möglich. Voraussetzung dafür ist eine Vereinbarung zwischen den Mietparteien, insbesondere muss ein Einverständnis des Mieters vorliegen. Dieses lag hier nicht vor. Einseitig konnte der Vermieter von sich aus nicht die Umlagefähigkeit von Betriebskosten regeln.

27. Carport auf Stellplatz trotz herunterfallender Früchte unzulässig

Besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, berechtigt dies nicht zum Bau eines Carports, um das Auto vor Kastanien und Harz zu schützen. Dies gilt zumindest dann, wenn der Baum schon vor dem Stellplatz da war.

Hintergrund

Eine Wohnungseigentümerin wollte auf einem Stellplatz, an dem ihr ein Sondernutzungsrecht zustand, ein Carport errichten. Neben dem Stellplatz stand eine große Kastanie, die bei Zuweisung des Sondernutzungsrechts bereits über 60 Jahre alt war. Die Eigentümerin sah sich in der Nutzung ihres Stellplatzes durch herabfallende Kastanien, heruntertropfendes Baumharz und möglichen Astbruch gehindert. Mit dem Carport wollte sie ihr Fahrzeug vor diesen Einflüssen schützen. Auf dem Grundstück befanden sich keine anderen Carports.

Entscheidung

Nach dem Urteil des Landgerichts waren die übrigen Wohnungseigentümer nicht gegenüber der Klägerin verpflichtet, der Errichtung eines Carports auf ihrer Sondernutzungsfläche zuzustimmen.

Nur weil die Sondernutzungsfläche als Stellplatz vorgesehen war, musste die Gemeinschaft nicht eine vor herabfallenden Kastanien und tropfendem Baumharz geschützte Nutzung sicherstellen. Der Baum war bei Aufteilung des Grundstücks und bei Zuweisung des Sondernutzungsrechts bereits vorhanden. Daher war das Sondernutzungsrecht von Anfang an durch einen existierenden Kastanienbaum eingeschränkt. Die von diesem Baum ausgehenden Beeinträchtigungen, die allein auf den Gegebenheiten der Natur beruhen, musste die Eigentümerin deshalb hinnehmen.

Herabfallende Kastanien und Baumharz sind natürliche Erscheinungen als Folge natürlicher Gegebenheiten. Dass die Eigentümer oder die Gemeinschaft den Baum vernachlässigt hätten und deshalb von dem Baum besondere Gefahren ausgingen, war nicht ersichtlich.

Darüber hinaus war der Bau eines Carports keine Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern eine bauliche Veränderung. Ein Sondernutzungsrecht berechtigte nicht zur Vornahme baulicher Veränderungen. Das galt auch für die Errichtung eines Carports auf einem Stellplatz.

Da zudem ein Carport deutlich sichtbar wäre und auf dem Grundstück auch keine anderen Carports vorhanden waren, hätte der Bau optische Auswirkungen, die die übrigen Wohnungseigentümer mehr als nur unerheblich beeinträchtigten.

Auch ohne die Errichtung des Carports war die Nutzung des Stellplatzes möglich. Denn zum einen war nur im Sommer und Herbst mit Ausscheidungen des Baumes beziehungsweise Fruchtfall zu rechnen. Zum anderen bestanden andere Möglichkeiten, ein abgestelltes Fahrzeug zu schützen. Es war der Eigentümerin nicht unzumutbar, ihr Fahrzeug beim Parken auf dem Stellplatz zeitweise abzudecken, um es vor Beschädigungen zu bewahren.

28. Erbschaftsteuer:

Für angrenzendes Gartengrundstück gibt es keine Steuerbefreiung

Ein Familienheim ist unter bestimmten Voraussetzungen von der Erbschaftsteuer befreit. Diese Steuerbefreiung erstreckt sich jedoch nicht auf ein angrenzendes Gartengrundstück.

Hintergrund

Der Erblasser hinterließ ein bebautes Grundstück und ein daneben angrenzendes unbebautes Grundstück. Beide Grundstücke waren einheitlich eingefriedet, aber auf unterschiedlichen Grundbuchblättern eingetragen. Das Finanzamt berücksichtigte die Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim nur für das bebaute Grundstück. Für das unbebaute Grundstück verweigerte es die Befreiung mit der Begründung, dass es sich um eine selbstständige wirtschaftliche Einheit

handelte, die nicht bebaut war. Die Klägerin argumentierte, dass die Grundstücke schon immer einheitlich als Wohnhausgrundstück mit Garten genutzt worden waren. Deshalb lag eine wirtschaftliche Einheit vor.

Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage als unbegründet ab, da seiner Auffassung nach das Finanzamt zu Recht die Steuerbefreiung für das unbebaute angrenzende Flurgrundstück abgelehnt hat. Es kam nicht darauf an, ob die beiden Grundstücke nach der Verkehrsanschauung als wirtschaftliche Einheit anzusehen waren. Vielmehr musste der Begriff des mit einem Familienheim bebauten Grundstücks in einem zivilrechtlichen Sinne verstanden werden. Ein Grundstück im zivilrechtlichen Sinne ist der räumlich abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts auf einer eigenen Nummer eingetragen ist. Daher ist ein Flurstück, das an ein mit einem Familienheim bebautes Grundstück angrenzt und im Grundbuch auf einer eigenen Nummer eingetragen ist, nicht hinsichtlich der Erbschaftsteuer bzw. der Steuerbefreiung für Familienheime begünstigt. Da beide Grundstücke im Grundbuch auf verschiedene Blätter eingetragen waren und nur ein Grundstück mit einem Familienheim bebaut war, kam auch nur für dieses die Befreiung infrage.

29. Wahl der degressiven Gebäude-AfA bindend

Wer die degressiven Gebäude-AfA in Anspruch genommen hat, kann nicht zur AfA nach der tatsächlichen Nutzungsdauer des Gebäudes wechseln.

Hintergrund

A ist Eigentümerin eines bebauten Grundstücks, das sie seit Fertigstellung des Gebäudes in 1994 an ihren Ehemann vermietete. Für 1994 bis 2008 nahm A degressive AfA auf die Gebäudeherstellungskosten in Anspruch. In 2009 errichtete sie einen Anbau an das bestehende Gebäude und machte geltend, dass die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes nicht 50, sondern nur 25 Jahre betrug. Den noch nicht abgeschrieben Gebäuderestwert wollte sie um die in 2009 angefallenen Herstellungskosten erhöhen und auf die restlichen 10 Jahre gleichmäßig verteilen. Das Finanzamt berücksichtigte jedoch nur eine AfA von 1,25 % der um die nachträglichen Herstellungskosten erhöhten ursprünglichen Bemessungsgrundlage.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied, dass der Steuerpflichtige an die einmal getroffene Wahl für die degressive AfA grundsätzlich gebunden ist. Der spätere Wechsel zu einer anderen AfA-Methode ist damit prinzipiell ausgeschlossen. Deshalb ist der Wechsel von der degressiven AfA zu der normalen linearen Gebäude-AfA nicht möglich.

Die Frage, ob ein Wechsel von der degressiven AfA zur AfA nach der tatsächlichen Nutzungsdauer bei Gebäuden möglich ist, war bisher umstritten. Die Finanzverwaltung schloss den Wechsel aus, beanstandete jedoch die Inanspruchnahme von Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung nicht. Im Schrifttum wurde ein späterer Wechsel zur AfA nach der tatsächlichen Nutzungsdauer ausgeschlossen. Der Bundesfinanzhof folgte mit seinem Urteil dieser Schrifttumsmeinung.

Zur Begründung führten die Richter aus: Mit der Wahl der degressiven AfA entscheidet sich der Steuerpflichtige bewusst dafür, die Herstellungskosten in 50 Jahresbeträgen geltend zu machen, die der Höhe nach festgelegt sind. Die damit bezweckte Vereinfachung kann jedoch nur eintreten, wenn die Wahl über die gesamte Abschreibungsdauer bindend ist. Deshalb ist die Wahl der degressiven AfA unabänderlich. Nachträgliche Herstellungskosten sind somit bei degressiver AfA zusammen mit den ursprünglichen Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten mit dem für diese geltenden Prozentsatz abzusetzen.

30. Instandsetzung eines Mietobjekts:

Wann anschaffungsnahe Herstellungskosten vorliegen

Die Kosten für die Beseitigung von Schäden, die aufgrund des langjährigen vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch den Nutzungsberechtigten entstanden sind, gehören zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Hintergrund

Die Eheleute und Kläger erwarben am 18.10.2012 eine vermietete Eigentumswohnung. In ihrer Einkommensteuererklärung für 2014 machten die Kläger Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 12.406 EUR geltend. Davon entfielen 8.517 EUR auf die Erneuerung des Badezimmers, 2.000 EUR auf die Erneuerung der Elektroinstallation, 1.275 EUR auf den Einbau von Fenstern, 186 EUR auf den Austausch einer Scheibe sowie 428 EUR auf verschiedene Ersatzteile und Kleinmaterialien.

Das Finanzamt erkannte jedoch nur die Kosten für verschiedene Ersatzteile und Kleinmaterialien in Höhe von 428 EUR als sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen an. Die übrigen Aufwendungen ordnete es den anschaffungsnahe Herstellungskosten zu und berücksichtigte diese lediglich im Rahmen der AfA. Denn die innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung des Objekts insgesamt geltend gemachten Aufwendungen überstiegen 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes, sodass die Aufwendungen als anschaffungsnahe Herstellungskosten anzusehen waren.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof sah das genauso wie das Finanzamt und wies die Revision der Kläger zurück. Die geltend gemachten Aufwendungen für die durchgeführten Renovierungsmaßnahmen sind den anschaffungsnahe Herstellungskosten zuzuordnen und damit lediglich im Rahmen der AfA zu berücksichtigen. Werden bauliche Maßnahmen innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung durchgeführt, sieht das Gesetz eine Regelvermutung für das Vorliegen anschaffungsnahe Herstellungskosten vor. Eine Einzelfallprüfung wird dann nicht vorgenommen.

Im Rahmen dieser Regelvermutung sind die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung verdeckter, im Zeitpunkt der Anschaffung des Gebäudes jedoch bereits vorhandener Mängel den anschaffungsnahe Herstellungskosten zuzuordnen. Das Gleiche gilt für Kosten zur Beseitigung von bei Anschaffung des Gebäudes angelegter, aber erst nach dem Erwerb auftretender altersüblicher Mängel und Defekte.

Im Ergebnis stellten deshalb die von den Klägern in Höhe von 11.978 EUR geltend gemachten Aufwendungen anschaffungsnahe Herstellungskosten dar. Denn die Kläger haben im Zuge der Instandsetzungsmaßnahmen lediglich den zeitgemäßen Zustand des Mietobjekts wiederhergestellt und dabei übliche, durch eine vertragsgemäße Wohnnutzung entstandene Mängel beseitigt. Soweit in diesem Rahmen "verdeckte", d. h. den Klägern im Zuge der Anschaffung verborgen gebliebene, jedoch zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandene Mängel behoben wurden, gehören die entsprechenden Aufwendungen ebenfalls zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten.

31. Vermieter kann Schadensersatz auch ohne Fristsetzung verlangen

Wenn der Mieter die Mietsache beschädigt, hat der Vermieter einen Anspruch auf Schadensersatz. Eine vorherige Fristsetzung zur Beseitigung des Schadens ist auch bei der Gewerbemiete keine Voraussetzung.

Hintergrund

Der Mieter hatte eine von ihm gemietete Halle genutzt, um dort Rennsportfahrzeuge abzustellen, zu warten und zu reparieren. Nach der Rückgabe der Halle stellte der Vermieter fest, dass der Fußboden der Halle durch Öl, Schmierstoffe und Chemikalien massiv verunreinigt

war. Auch an den Wänden befanden sich Schmutzabdrücke. Der Vermieter ließ die Schäden beseitigen und verlangte vom Mieter die hierfür angefallenen Kosten in Höhe von 2.900 EUR als Schadensersatz. Eine Frist zur Beseitigung der Schäden hatte der Vermieter dem Mieter nicht gesetzt.

Entscheidung

Während das Amts- und Landgericht die Klage des Vermieters abgewiesen hatten, weil der Vermieter dem Mieter eine Frist zur Behebung der Schäden hätte setzen müssen, kam der Bundesgerichtshof zu dem Ergebnis, dass ein Schadensersatzanspruch nicht deshalb ausgeschlossen war, weil der Vermieter keine Frist zur Beseitigung der Schäden gesetzt hat.

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, sind auch nach Ende des Mietverhältnisses vom Mieter als Schadensersatz neben der Leistung zu ersetzen. Hierbei hat der Vermieter die Wahl, ob er vom Mieter die Wiederherstellung oder eine Geldzahlung verlangt. Einer vorherigen Fristsetzung bedarf es nicht.

32. Untervermietung:

Wer haftet für den Energieverbrauch?

Wird eine Wohnung komplett untervermietet, ist in der Regel nur der Untermieter Vertragspartner des Energieversorgers. Nur er schuldet diesem deshalb die Kosten für die Gaslieferung. Unerheblich ist dabei, ob der Mieter zur Untervermietung überhaupt berechtigt war.

Hintergrund

Ein Mieter hatte seine Wohnung vollständig untervermietet. Der Untermietvertrag war nur mündlich geschlossen worden. Eine Genehmigung des Vermieters zur Untervermietung lag nicht vor. Ein Energieversorger verlangte vom Mieter die Vergütung von Gaslieferungen für die Gasetagenheizung. Der Mieter war jedoch der Ansicht, dass allein der Untermieter für die Kosten der Gaslieferung in Anspruch genommen werden kann.

Entscheidung

Die Klage des Energieversorgers gegen den Mieter hatte keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof entschied, dass alleiniger Vertragspartner des Energieversorgers der Untermieter war. Nur dieser musste für die Gaskosten aufkommen.

Denn Inhaber der tatsächlichen Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss war der Untermieter, da sich der Untermietvertrag auf die gesamte Wohnung bezog. Mit Erhalt der Wohnungsschlüssel erhielt der Untermieter die alleinige Sachherrschaft über die Wohnung, während der Mieter diese gleichzeitig verlor.

Keine Rolle spielte für das Gericht, ob der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter zur Untervermietung überhaupt berechtigt war. Zwar verletzte der Mieter seine Pflichten gegenüber dem Vermieter, als er die Wohnung unerlaubt untervermietete. Das änderte jedoch nichts daran, dass der Untermieter nach der Verkehrsanschauung die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergabepunkt ausübte.

33. Verwalter macht Fehler bei der Umsetzung von Beschlüssen:

Wer haftet?

Ein einzelner Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf Schadensersatz gegen die Eigentümergemeinschaft, wenn der Verwalter Beschlüsse der Wohnungseigentümer nicht, unvollständig oder falsch ausführt. Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet ebenfalls nicht, wenn ein von der Gemeinschaft beauftragter Handwerker Schäden am Sondereigentum verursacht.

Hintergrund

An der Sondereigentumseinheit der Klägerin waren Feuchtigkeitsschäden aufgetreten. Zwar wurden nach entsprechender Beschlussfassung Sanierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchgeführt. Da diese jedoch nicht fachgerecht waren, bestand die Feuchtigkeit fort.

Nachdem es im Dezember 2008 durch einen Brand zu weiteren Schäden gekommen war, beauftragte die Gemeinschaft auf Grundlage entsprechender Beschlüsse ein Unternehmen, den Brandschaden und die Ursache für die Feuchtigkeit zu beseitigen. Das Unternehmen führte in der Folgezeit Arbeiten aus, die von der Gemeinschaft im Juni 2010 abgenommen wurden. Im August 2010 teilte die Sondereigentümerin der betroffenen Wohnung der Verwalterin mit, dass weiterhin Durchfeuchtungen vorhanden waren. Das beauftragte Unternehmen hatte die Ursachen für die Feuchtigkeit nicht beseitigt, da von der Verwalterin insoweit kein Auftrag erteilt worden war. Dem wurde jedoch nicht nachgegangen. Erst im Dezember 2012 wurden die Wohnungseigentümer in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung erneut mit den Feuchtigkeitsschäden befasst.

Die Klägerin verlangte von der Gemeinschaft Schadensersatz wegen entgangener Mieteinnahmen für Januar bis Dezember 2010.

Entscheidung

Vor dem Bundesgerichtshof scheiterte die Klägerin. Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass die Gemeinschaft keinen Schadensersatz leisten musste.

Zwar verletzte die Verwalterin ihre Pflichten, indem sie nicht dafür gesorgt hat, dass das beauftragte Unternehmen die Sanierungsarbeiten vollständig ausführt. Eine solche Pflichtverletzung des Verwalters begründete aber keine Haftung der Eigentümergemeinschaft im Innenverhältnis zu einem geschädigten Wohnungseigentümer.

Ist eine Willensbildung des Verbandes erfolgt und ein Beschluss gefasst worden, dieser aber nicht oder nur unvollständig durchgeführt worden, scheidet eine Haftung der übrigen Wohnungseigentümer aus. Eine Haftung der Gemeinschaft im Innenverhältnis wäre mit der gesetzlichen Kompetenzverteilung unvereinbar.

Eine Haftung des Verbandes ergab sich auch nicht daraus, dass das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen oder der eingeschaltete Architekt ihre Pflichten möglicherweise verletzt haben. Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragt, sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbandes. Somit hat der Verband deren Verschulden nicht zu vertreten.

Für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet regelmäßig nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus seinem Vertrag mit der Wohnungseigentümergemeinschaft.

34. Vermietung:

Wann der Schutz vor Mietausfall auf Mieter umgelegt werden darf

Ist im Mietvertrag vereinbart, dass die Kosten der Gebäudeversicherung auf den Mieter umgelegt werden dürfen, sind damit auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umfasst. Dagegen können die Aufwendungen für eine separate Mietausfallversicherung nicht umgelegt werden.

Hintergrund

Der Formularmietvertrag für eine Wohnung sah vor, dass die Kosten für die Gebäudeversicherung von der Mieterin zu tragen sind. Der von der Vermieterin abgeschlossene Gebäudeversicherungsvertrag schloss das Risiko eines "Mietverlustes" infolge des versicherten Gebäudeschadens ein. Die Mieterin war der Ansicht, dass aus den Kosten der

Gebäudeversicherung der Teil der Prämie herausgerechnet werden musste, der auf das Risiko Mietausfall entfiel.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gab der Vermieterin recht und entschied, dass diese die Kosten für die Gebäudeversicherung einschließlich des auf einen etwaigen Mietausfall als Folge eines Gebäudeschadens entfallenden Prämienanteils als Betriebskosten auf die Mieterin umlegen durfte.

Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung sind umlagefähige Betriebskosten. Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden sowie die Kosten weiterer in der Vorschrift aufgeführter Versicherungen. Darunter fallen grundsätzlich alle Sach- und Haftpflichtversicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienen.

Die von der Vermieterin abgeschlossene Versicherung gehörte als Gebäudeversicherung insgesamt zu den Sachversicherungen. Ein infolge eines versicherten Gebäudeschadens entstehender Mietausfall war, anders als bei einer separaten Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt und deshalb nicht auf den Mieter einer Wohnung umgelegt werden darf, kein eigenständiger Versicherungsfall, sondern Bestandteil des Versicherungsfalls der Gebäudeversicherung.

Die streitgegenständliche Versicherung diente dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher. Zweck war die Wiederherstellung des Gebäudes nach einem Versicherungsfall. Daran änderte es nichts, dass der infolge eines Gebäudeschadens entstandene Mietausfall mitversichert war.

35. Illegale Untervermietung an Touristen kann richtig teuer werden

Wer in München seine Wohnung ohne Genehmigung weitervermietet, muss mit drakonischen Strafen rechnen. So wurde jetzt ein Mieter wegen fehlender genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung zu einer Geldbuße von 33.000 EUR verurteilt.

Hintergrund

Ein Unternehmer hatte eine Wohnung in München angemietet. Diese bezog er jedoch nicht selbst, sondern stellte sie möbliert insbesondere Personen zur Verfügung, die sich zur eigenen medizinischen Behandlung oder der ihrer Angehörigen vorübergehend in München aufhielten ("Medizintouristen"). Eine Genehmigung für die Weitervermietung hatte er nicht.

Im November 2014 verfügte die Stadt eine Nutzungsuntersagung. Bei mehreren Kontrollen im Jahr 2015 wurden Untermieter in der Wohnung angetroffen. Daraufhin erließ die Stadt München einen Bußgeldbescheid über 50.000 EUR wegen ungenehmigter Zweckentfremdung der Wohnung von Ende 2012 bis Oktober 2015. Dagegen wehrte sich der Mieter mit seiner Klage.

Entscheidung

Die Klage hatte nur teilweise Erfolg. Das Gericht reduzierte die Geldbuße auf 33.000 EUR. Denn die Fremdenbeherbergung war in der städtischen Satzung erst seit 1.1.2014 ausdrücklich als Fall einer genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderung genannt.

Zugunsten des Mieters berücksichtigte das Gericht, dass er nicht einschlägig vorbelastet war und den Sachverhalt einräumte. Zu seinen Lasten sprach, dass sich die Zweckentfremdung über einen längeren Zeitraum hinzog. Auch setzte er die Untervermietung trotz des laufenden Verwaltungs- und Bußgeldverfahrens fort. Darüber hinaus entzog er dem Wohnungsmarkt eine große, familientaugliche Wohnung.

Mit freundlichen Grüßen

Zusatzinformationen für Berater zu Branchenbrief Immobilien- und Bauwirtschaft

Inhalt

1. Doppelte Haushaltsführung: Die Zweitwohnung darf nicht zum Lebensmittelpunkt werden
2. Sind privat finanzierte Leistungen zu Pensionskassen sozialversicherungspflichtig?
3. Verkauf einer Immobilie: Wann ein nachträglicher Schuldzinsenabzug möglich ist
4. Wie wirkt sich eine zivilgerichtliche Kaufpreisänderung auf die Grunderwerbsteuer aus?
5. Selbstanzeige: Welche Ablaufhemmung gilt?
6. Private Postdienstleister: Welche Auswirkungen ergeben sich für die Bekanntgabe von Verwaltungsakten?
7. Stromleitung über dem eigenen Grund und Boden: Entschädigung für Überspannung ist nicht steuerbar
8. Kündigung wegen Eigenbedarf: Nur gelegentliche Nutzung genügt
9. Wohnungseigentum: Ja oder Nein muss bei einer Beschlussfassung eindeutig sein
10. Bruchteilseigentümer stört Hausfrieden: Wohnungseigentum kann insgesamt entzogen werden
11. Auch schwer erreichbare Fenster müssen vom Mieter geputzt werden
12. Betriebsveranstaltung: Kurzfristige Absagen gehen nicht zu Lasten der Anwesenden
13. Wie wird der niedrigere gemeine Wert eines Grundstücks bestimmt?
14. Land- und Forstwirtschaft: Wann Ehegatten Mitunternehmer sind
15. Nutzung für steuerfreie Umsätze: Haben Mieter einen Vorsteuerabzug aus Baurechnungen?
16. Schenkungsteuer: Ist die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses abzugsfähig?
17. Mietrecht: Vermieter darf ordentliche Kündigung mit einer außerordentlichen Kündigung verbinden
18. Wohnungseigentum: Wie der Verteilungsschlüssel geändert werden kann
19. Wohnungsmiete: Wann der Vermieter einen Mangel beseitigen muss
20. Gebäudeversicherung: Wann liegt ein Sturmschaden vor?
21. Wie wirkt sich eine nachträgliche Kaufpreisherabsetzung auf die Grunderwerbsteuer aus?
22. Vorerwerbe aufgrund von Schenkungen sind nicht zu berücksichtigen
23. Vermietung einer Einliegerwohnung als Homeoffice an den Arbeitgeber: Welche Werbungskosten können abgezogen werden?
24. Was gehört zur Bemessungsgrundlage bei der Grunderwerbsteuer?
25. Jederzeit warmes Wasser dürfen Mieter auch im Sommer erwarten
26. Betriebskosten: Umlegung muss im Mietvertrag vereinbart sein
27. Carport auf Stellplatz trotz herunterfallender Früchte unzulässig
28. Erbschaftsteuer: Für angrenzendes Gartengrundstück gibt es keine Steuerbefreiung
29. Wahl der degressiven Gebäude-AfA bindend

30. Instandsetzung eines Mietobjekts: Wann anschaffungsnahe Herstellungskosten vorliegen
31. Vermieter kann Schadensersatz auch ohne Fristsetzung verlangen
32. Untervermietung: Wer haftet für den Energieverbrauch?
33. Verwalter macht Fehler bei der Umsetzung von Beschlüssen: Wer haftet?
34. Vermietung: Wann der Schutz vor Mietausfall auf Mieter umgelegt werden darf
35. Illegale Untervermietung an Touristen kann richtig teuer werden

1. Doppelte Haushaltsführung:

Die Zweitwohnung darf nicht zum Lebensmittelpunkt werden

FG Münster, Urteil v. 26.9.2018, 7 K 3215/16 E

Die Revision wurde nicht zugelassen.

Die notwendigen Mehraufwendungen, die einem Mitarbeiter oder einer Mitarbeiterin wegen einer aus beruflichem Anlass begründeten doppelten Haushaltsführung entstehen, können vom Arbeitgeber steuer- und sozialversicherungsfrei erstattet werden – oder alternativ in der Steuererklärung der Betroffenen als Werbungskosten geltend gemacht werden. Eine doppelte Haushaltsführung liegt vor, wenn Mitarbeiter aus beruflichen Gründen außerhalb des Ortes, in dem sie einen eigenen Hausstand unterhalten, beschäftigt sind und auch am Beschäftigungsort wohnen.

2. Sind privat finanzierte Leistungen zu Pensionskassen sozialversicherungspflichtig?

BVerfG, Beschluss v. 27.6.2018, 1 BvR 100/15 und 1 BvR 249/15

Eine Erstattung für Zeiträume vor 2014 ist im Einzelfall möglich, soweit der Betroffene bereits seinerzeit einen Erstattungsantrag bei der Krankenkasse gestellt hat. In diesen Fällen sollte nochmals Kontakt mit der Krankenkasse aufgenommen werden.

Die rückwirkende Korrekturpflicht der abgegebenen Meldungen gilt auch bei Kapitaleistungen. Da in diesen Fällen die Beiträge vom Mitglied gezahlt wurden, erfolgt die Beitragskorrektur ausschließlich durch die Krankenkasse. Für die Korrektur der Beitragszahlung sind Bescheinigungen der Pensionskassen hilfreich, aus der sich der private Anteil der gewährten Pension ergibt.

Bei freiwillig versicherten Pensionären wird der private Anteil der Pensionsleistung weiterhin verbeitragt. Allerdings nicht mehr als Versorgungsbezug, sondern mit dem ermäßigten Beitragssatz als sonstige Einnahme.

3. Verkauf einer Immobilie:

Wann ein nachträglicher Schuldzinsenabzug möglich ist

FG Düsseldorf, Urteil v. 10.7.2018, 10 K 1911/17 F

Das Finanzamt hat der vorliegenden Gestaltung einen Strich durch die Rechnung gemacht, da es durch die Veräußerung den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den Einkünften aus der Vermietung und dem Darlehen als aufgelöst ansah. Nach der Veräußerung war die Klägerin keine Vermieterin mehr, sondern sie erzielte ausschließlich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Mit diesen Einkünften aus Kapitalvermögen stehen die gezahlten Zinsen nunmehr in einem wirtschaftlichen Zusammenhang. Allerdings sind bei Einkünften aus Kapitalvermögen die Werbungskosten nicht abzugsfähig. Hätte man dies erkennen können? Bei einem Blick auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Abzugsfähigkeit von Zinsen nach einer Veräußerung gegen Leibrentenzahlung hätte man zumindest vorsichtig sein müssen. Eine Absicherung durch eine verbindliche Auskunft hätte sich hier im Vorwege durchaus angeboten.

Das Urteil ist vorläufig nicht rechtskräftig, da das Finanzgericht die Revision zum Bundesfinanzhof zur Rechtsfortbildung zugelassen hat.

4. Wie wirkt sich eine zivilgerichtliche Kaufpreisänderung auf die Grunderwerbsteuer aus?

FG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil v. 4.7.2018, 3 K 206/16

Die Revision gegen das Urteil wurde zugelassen und auch eingelegt (Az beim BFH II R 32/18). Auch wenn § 16 GrEStG eine Spezialvorschrift darstellt, bleibt daneben trotzdem die Korrekturvorschrift des § 175 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 AO anwendbar. Dies ist im Urteilsfall vorteilhaft, da § 16 GrEStG nicht alle Fälle der gescheiterten Erwerbsvorgänge erfasst.

5. Selbstanzeige:

Welche Ablaufhemmung gilt?

BFH, Urteil v. 3.7.2018, VIII R 9/16

Ermittlungsmaßnahmen führen nur dann nach § 171 Abs. 5 AO zur Ablaufhemmung, wenn sie innerhalb der regulären Festsetzungsfrist erfolgen. Ermittlungen innerhalb der Jahresfrist des § 171 Abs. 9 AO führen nicht zur Ablaufhemmung nach § 171 Abs. 5 AO, da dies einer Verlängerung der Auswertungsfrist gleichkäme (BFH v. 8.7.2009, VIII R 5/07, BStBl 2010 II S. 583). § 171 Abs. 9 verdrängt Abs. 5 nur dann, wenn der Steuerpflichtige zwar vor Ablauf der regulären 10-jährigen Festsetzungsfrist die Selbstanzeige erstattet, das FA aber erst nach Ablauf dieser Frist die Ermittlungen einleitet.

6. Private Postdienstleister:

Welche Auswirkungen ergeben sich für die Bekanntgabe von Verwaltungsakten?

BFH, Urteil v. 14.6.2018, III R 27/17

Festzuhalten ist, dass die Zugangsvermutung des § 122 Abs. 2 Nr. 1 AO auch bei Einschaltung lizenzierter privater Postdienstleister gilt. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass sie so organisiert sind, dass die Zustellung innerhalb des 3-Tage-Zeitraums mit gleich hoher Verlässlichkeit zu erwarten ist wie bei einer Versendung im Rahmen des Postuniversaldienstes. Steht dies nicht fest bzw. bestehen insoweit begründete Zweifel, ist die Zugangsvermutung erschüttert mit der Folge, dass der Behörde der Nachweis des fristgerechten Zugangs obliegt (§ 122 Abs. 2 Halbsatz 2 AO). Die Zugangsvermutung greift z. B. nicht, wenn die Behörde einen privaten Postdienstleister beauftragt und dieser erst einen Tag nach Erhalt der Sendung diese an ein weiteres Unternehmen zur Weiterbeförderung weiterleitet (BFH v. 25.3.2015, V B 163/14, BFH/NV 2015 S. 948).

7. Stromleitung über dem eigenen Grund und Boden:

Entschädigung für Überspannung ist nicht steuerbar

BFH, Urteil v. 2.7.2018, IX R 31/16

Der Entscheidung kommt im Hinblick auf die bundesweit geplanten Stromtrassen erhebliche Bedeutung zu. Der BFH stellt maßgeblich auf die Würdigung der Vereinbarungen mit dem Netzbetreiber ab. Die Frage der Steuerbarkeit dürfte daher bei den Verhandlungen über die angebotenen Entschädigungen eine entscheidende Rolle spielen. Eine Entschädigung ist jedenfalls dann nicht bei den Einkünften aus VuV zu erfassen, wenn nicht die zeitlich vorübergehende Nutzungsmöglichkeit am Grundstück vergütet wird, sondern die unbefristete dingliche Belastung mit einer Dienstbarkeit und damit die Aufgabe eines Eigentumsbestandteils.

8. Kündigung wegen Eigenbedarf:

Nur gelegentliche Nutzung genügt

BGH, Beschluss v. 21.8.2018, VIII ZR 186/17

9. Wohnungseigentum:

Ja oder Nein muss bei einer Beschlussfassung eindeutig sein

BGH, Urteil v. 6.7.2018, V ZR 221/17

10. Bruchteileigentümer stört Hausfrieden:

Wohnungseigentum kann insgesamt entzogen werden

BGH, Urteil v. 14.9.2018, V ZR 138/17

Die Entziehungsklage nach §§ 18 und 19 WEG soll den Wohnungseigentümern eine effektive Möglichkeit geben, den Gemeinschaftsfrieden wieder herzustellen, wenn er durch das Verhalten eines Wohnungseigentümers nachhaltig gestört ist. Die Eigentümer sollen in der Lage sein, einen "Störenfried" aus der Gemeinschaft zu entfernen.

11. Auch schwer erreichbare Fenster müssen vom Mieter geputzt werden

BGH, Beschluss v. 21.8.2018, VIII ZR 188/16

12. Betriebsveranstaltung:

Kurzfristige Absagen gehen nicht zulasten der Anwesenden

Finanzgericht Köln, Urteil v. 27.6.2018, 3 K 870/17

Mit seinem Urteil stellt sich das Finanzgericht Köln ausdrücklich gegen die Anweisung des Bundesfinanzministeriums. Wie zu erwarten, hat das Finanzamt deshalb die zugelassene Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) eingelegt, die unter dem Aktenzeichen VI R 31/18 geführt wird. Problematische Fälle sollten bis zu einer Entscheidung offengehalten werden.

13. Wie wird der niedrigere gemeine Wert eines Grundstücks bestimmt?

BFH, Urteil v. 25.4.2018, II R 47/15

Der BFH lässt ausdrücklich offen, ob ausnahmsweise der gemeine Wert aus dem Kaufpreis der Gesellschaftsanteile abgeleitet werden kann, wenn das Grundstück den einzigen Bilanzposten darstellt und ob bei dem Erwerb durch einen Mitgesellschafter wegen der gesellschaftsrechtlichen Treuepflichten der Kauf als Erwerb im "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" angesehen werden kann. Der BFH stellt darauf ab, die anerkannten Nachweise (qualifiziertes Sachverständigengutachten, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielter Preis) dienen der Wertermittlung bei vertretbarem Verwaltungsaufwand. Von dieser Erwägung ausgehend, müssen allerdings in Ausnahmefällen auch weitere Methoden zugelassen werden, sofern sich die Ermittlung im Rahmen eines "vertretbaren Verwaltungsaufwands" bewegt.

14. Land- und Forstwirtschaft: Wann Ehegatten Mitunternehmer sind

BFH, Urteil v. 16.5.2018, VI R 45/16

Der BFH bestätigt seine Rechtsprechung, nach der Ehegatten in der Land- und Forstwirtschaft auch ohne einen ausdrücklichen Gesellschaftsvertrag – oder ein wirtschaftlich dem Gesellschaftsverhältnis vergleichbares Gemeinschaftsverhältnis – eine Mitunternehmerschaft bilden, wenn jeder der Ehegatten einen erheblichen Teil der gemeinsam bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke zur Verfügung stellt. Der Anteil des selbst bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes, den jeder Ehegatte zur Verfügung gestellt hat, ist in der Regel aber nicht erheblich und daher zur Begründung einer konkludenten Mitunternehmerschaft bei Landwirtsehegatten nicht geeignet, wenn er weniger als 10 % der insgesamt land- und forstwirtschaftlich genutzten Eigentums- und Pachtflächen beträgt.

15. Nutzung für steuerfreie Umsätze:

Haben Mieter einen Vorsteuerabzug aus Baurechnungen?

Sächsisches FG, Urteil v. 18.7.2017, 5 K 880/15

Die konsequente Anwendung des Finanzgerichtsurteils würde für den Vermieter bedeuten, dass auch er keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann, weil die von der Mieterin ausgewiesene Umsatzsteuer nicht die richtige, sondern nur eine nach § 14c Abs. 2 UStG geschuldete Umsatzsteuer ist.

Unabhängig davon ist fraglich, ob das Finanzgericht in seiner Beurteilung richtig liegt. Insbesondere nach den Grundsätzen des BMF-Schreibens v. 23.7.1986 kann man zu einem anderen Ergebnis kommen. Das Schreiben gilt ausdrücklich auch für Baumaßnahmen, wie Um-, Aus- oder Einbauten an einem bestehenden Gebäude.

Nach Ansicht des Finanzgerichts ist das BMF-Schreiben zu Bauten auf fremdem Boden allerdings gar nicht anwendbar, weil die Praxiseinbauten keine Bauten auf fremdem Boden darstellen sollen. Der Ausgang des beim BFH-anhängigen Verfahrens darf daher mit Spannung erwartet werden (Az beim BFH V R 5/18).

16. Schenkungsteuer:

Ist die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses abzugsfähig?

FG Münster, Urteil v. 21.6.2018, 3 K 621/16 Erb

Die Entscheidung des FG ist nachteilig für den Steuerpflichtigen, da die Erbbauzinsverpflichtung nicht abgezogen kann und damit nicht die schenkungsteuerliche Bemessungsgrundlage und dem folgend die Schenkungsteuer mindert. Allerdings wurde die Revision beim BFH zugelassen.

17. Mietrecht:

Vermieter darf ordentliche Kündigung mit einer außerordentlichen Kündigung verbinden

BGH, Urteile v. 19.9.2018, VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17

Landgericht Berlin, Urteil v. 13.10.2017, 66 S 90/17

Mit ihrer Entscheidung hatten sich die Berliner Richter in der Vorinstanz bewusst gegen die Auffassung des BGH gestellt und zur endgültigen Klärung dieser Frage die Revision zugelassen.

18. Wohnungseigentum:

Wie der Verteilungsschlüssel geändert werden kann

BGH, Urteil v. 8.6.2018, V ZR 195/17

19. Wohnungsmiete:

Wann der Vermieter einen Mangel beseitigen muss

BGH, Urteil v. 22.8.2018, VIII ZR 99/17

20. Gebäudeversicherung:

Wann liegt ein Sturmschaden vor?

OLG Hamm, Urteil v. 25.9.2017, 6 U 191/15

Das OLG thematisierte das Verständnis eines durchschnittlichen Versicherungsnehmers. Der dürfe die VGB 88 berechtigterweise dahingehend verstehen, dass jedenfalls dann, wenn ein Sturm die maßgebliche Ursache dafür sei, dass Gebäudeteile, Bäume oder andere Gegenstände auf eine versicherte Sache fielen und hierdurch einen Schaden verursachten, ein versicherter Sturmschaden vorliege.

21. Wie wirkt sich eine nachträgliche Kaufpreisherabsetzung auf die Grunderwerbsteuer aus?

FG München, Urteil v. 11.4.2018, 4 K 103/18

Das Finanzgericht hat die Revision zugelassen, weil zu der Frage, ob die Herabsetzung des Kaufpreises innerhalb der 2-Jahresfrist des § 16 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG ein rückwirkendes Ereignis i. S. d. § 175 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 AO darstellt, bislang keine höchstrichterliche Rechtsprechung besteht.

Zwischenzeitlich wurde Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt (Az beim BFH II R 15/18). In gleich gelagerten Fällen sollte Einspruch eingelegt und unter Hinweis auf das anhängige Revisionsverfahren Verfahrensruhe (§ 363 Abs. 2 AO) geltend gemacht werden.

22. Vorerwerbe aufgrund von Schenkungen sind nicht zu berücksichtigen

BFH, Urteil v. 13.3.2018, IX R 23/17

Der BFH stellt klar, dass Vorerwerbe aufgrund von Schenkungen nicht zu berücksichtigen sind, auch wenn es erst durch Zusammenrechnung mit Erwerben von Todes wegen zu einer ErbSt-Festsetzung kommt und dass der erbschaftsteuerliche Freibetrag anteilig bei den begünstigten Einkünften abzuziehen ist.

23. Vermietung einer Einliegerwohnung als Homeoffice an den Arbeitgeber:

Welche Werbungskosten können abgezogen werden?

BFH, Urteil v. 17.4.2018, IX R 9/17

Der BFH widerspricht damit der Auffassung des BMF im Schreiben v. 13.12.2005 (BStBl 2006 I S. 4). Danach soll auch im Fall der Vermietung eines in der Wohnung oder im Haus des Arbeitnehmers gelegenen Büros an den Arbeitgeber typisierend vom Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen sein. Die BMF-Meinung verkennt, dass es nicht auf die Ausgestaltung der Räumlichkeiten als Wohnung oder Geschäftsraum ankommen kann, sondern auf den konkreten Nutzungszweck. An früheren Urteilen, in denen der BFH im Fall der Vermietung von Büroräumen an den Arbeitgeber ebenfalls typisierend die Einkünfteerzielungsabsicht bejahte, hält der BFH nicht mehr fest. Im Übrigen verdeutlicht die Entscheidung die Differenzierung in diesen Fällen zwischen Arbeitslohn und VuV-Einkünften. Maßgebend ist, in welchem vorrangigen Interesse die Nutzung des Büros erfolgt. Einnahmen aus VuV liegen nur vor, wenn die Räume vorrangig im betrieblichen Interesse des Arbeitgebers aufgrund einer gesondert neben dem Dienstverhältnis stehenden Rechtsbeziehung genutzt werden.

24. Was gehört zur Bemessungsgrundlage bei der Grunderwerbsteuer?

BFH, Urteil v. 25.4.2018, II R 50/15

Die vom BFH vertretene Auffassung wird von der Finanzverwaltung geteilt (Ländererlasse v. 14.3.2017, BStBl 2017 I S. 436, Tz. 4.1). Erwerben danach Funktionsträger (Projektanbieter, Treuhänder) mit bestimmendem Einfluss auf das "Ob" und "Wie" der Bebauung das Grundstück (z. B. weil sich nicht genügend Interessenten oder Treugeber gefunden haben), ist das Grundstück in dem Zustand zu besteuern, in dem es sich bei Vertragsabschluss befindet.

25. Jederzeit warmes Wasser dürfen Mieter auch im Sommer erwarten

LG Fulda, Beschluss v. 5.1.2018, 5 T 200/17

26. Betriebskosten:

Umlegung muss im Mietvertrag vereinbart sein

AG Gelsenkirchen, Urteil v. 18.6.2018, 201 C 219/18

27. Carport auf Stellplatz trotz herunterfallender Früchte unzulässig

LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 28.3.2018, 14 S 6188/17 WEG

28. Erbschaftsteuer:

Für angrenzendes Gartengrundstück gibt es keine Steuerbefreiung

FG Düsseldorf, Urteil v. 16.5.2018, 4 K 1063/17 Erb

Vom FG wurde die Revision beim BFH zugelassen.

29. Wahl der degressiven Gebäude-AfA bindend

BFH, Urteil v. 29.5.2018, IX R 33/16

Der BFH ergänzt, dass sich kein Argument daraus ergibt, dass derjenige, der in den ersten Jahren die Vorteile der degressiven AfA genossen hat, in späteren Jahren auch die Nachteile in Kauf nehmen muss. Diese Überlegung schließt zwar einen Wechsel von der degressiven AfA nach § 7 Abs. 5 EStG zur linearen AfA nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG generell aus, würde aber einem Wechsel zur AfA nach der tatsächlichen Nutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG nicht unbedingt entgegenstehen. Wie der Streitfall zeigt, kann sich bei kürzerer Nutzungsdauer des Gebäudes die Inanspruchnahme der degressiven AfA in den ersten Jahren im Nachhinein als nachteilig darstellen.

Die degressive AfA ist auslaufendes Recht. Für Neubauten (Bauantrag/obligatorischer Vertrag ab 1.1.2006) wird sie nicht mehr gewährt.

30. Instandsetzung eines Mietobjekts:

Wann anschaffungsnahe Herstellungskosten vorliegen

BFH, Urteil v. 13.3.2018, IX R 41/17

Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung eines Schadens, der im Zeitpunkt der Anschaffung nicht vorhanden und auch nicht in dem oben genannten Sinne "angelegt" war, sondern nachweislich erst zu einem späteren Zeitpunkt durch das schuldhafte Handeln eines Dritten am Gebäude verursacht worden ist, sind nicht den anschaffungsnahe Herstellungskosten i. S. v. § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 EStG zuzuordnen, wenn die Maßnahmen vom Steuerpflichtigen innerhalb von 3 Jahren seit Anschaffung zur Wiederherstellung der Betriebsbereitschaft des Gebäudes durchgeführt werden müssen. Die Regelvermutung für das Vorliegen anschaffungsnahe Herstellungskosten i. S. d. § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG gilt für solche Schäden nicht.

31. Vermieter kann Schadensersatz auch ohne Fristsetzung verlangen

BGH, Urteil v. 27.6.2018, XII ZR 79/17

Zu dem gleichen Ergebnis kam im Februar 2018 bereits der 8. Zivilsenat des BGH für die Wohnraummiete. Der für das gewerbliche Mietrecht zuständige 12. Zivilsenat schließt sich dem nun an.

32. Untervermietung:

Wer haftet für den Energieverbrauch?

BGH, Beschluss v. 5.6.2018, VIII ZR 253/17

33. Verwalter macht Fehler bei der Umsetzung von Beschlüssen:

Wer haftet?

BGH, Urteil v. 8.6.2018, V ZR 125/17

Für die Rechtslage vor der WEG-Reform hatte der BGH die Auffassung vertreten, dass beauftragte Handwerker Erfüllungsgehilfen der Eigentümer seien, sodass die Eigentümer für Fehler von Werkunternehmern, die zu Schäden am Sondereigentum führten, gemäß § 278 BGB einzustehen hatten. Diese Rechtsprechung könne aber nach der aktuellen Rechtslage nicht fortgeschrieben werden.

34. Vermietung:

Wann der Schutz vor Mietausfall auf Mieter umgelegt werden darf

BGH, Urteil v. 6.6.2018, VIII ZR 38/17

Ein Mieter, der die Versicherungsprämie der Gebäudeversicherung (mit-)finanziert, darf im Verhältnis zum Vermieter die berechnete Erwartung haben, dass ihm seine Aufwendungen im Schadensfall in irgendeiner Weise zugutekommen. Er darf vom Vermieter erwarten, hierfür eine Gegenleistung zu erhalten und im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben.

Diesen Anforderungen trägt die hier umstrittene Gebäudeversicherung hinreichend Rechnung. Die Gegenleistung besteht darin, dass der Mieter in gewisser Weise geschützt ist, wenn er leicht fahrlässig einen Schaden der Mietsache verursacht. Er ist im Verhältnis zum Vermieter nicht nur der Verpflichtung enthoben, einen so verursachten Schaden auf eigene Kosten beseitigen zu müssen. Vielmehr ist der Mieter, der fahrlässig einen im Gebäudeversicherungsvertrag abgedeckten Versicherungsfall verursacht hat, auch vor einem Rückgriff des Gebäudeversicherers geschützt.

35. Illegale Untervermietung an Touristen kann richtig teuer werden

AG München, Beschluss v. 28.9.2017, 1119 OWi 258 Js 199344/16. Das OLG Bamberg hat die Rechtsbeschwerde am 24.4.2018 verworfen, sodass der Beschluss rechtskräftig ist.

Die Zweckentfremdungssatzung zielt darauf ab, alle Maßnahmen zu verhindern, die dem Wohnungsmarkt Wohnraum entziehen. So liegt nach der Satzung eine Zweckentfremdung beispielsweise vor, wenn Wohnraum beruflich oder gewerblich genutzt wird, zur Fremdenbeherbergung verwendet wird (beispielsweise als Ferienwohnung), abgebrochen wird oder länger als 3 Monate leer steht.