

INFORMATIONEN
IMMO NEWS

STEUERN UND RECHT

AUSGABE 02/2021



UNSERE THEMEN

Brisantes Urteil – BGH Musterfeststellungsklage zu Mieterhöhungen

Vorsteueraufteilung bei Errichtung eines gemischt genutzten „Stadtteilzentrums“

Maklerprovision als Werbungskosten absetzen

Kaufpreisaufteilung bei Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung

Was ist unter Haushaltsnahen Dienstleistungen zu verstehen

Kündigungsschutz für Mieter und wichtige Zahlungsaufschübe für Verbraucher und Kleinstgewerbetreibende

Was sind laufende Schönheitsreparaturen?

Brisantes Urteil – BGH Musterfeststellungsklage zu Mieterhöhungen

Die steigenden Mieten und die Wohnungsnot in den deutschen Großstädten sind der Grund zahlloser Rechtsstreitigkeiten. Während Gerichte überwiegend auf Seiten der Mieter stehen läßt der Ausgang eines Musterfeststellungsverfahrens Bundesgerichtshofs (BGH) aufhorchen.

Hintergrund:

Ausgangspunkt des Rechtsstreits war eine Klage des Mietervereins München gegen die drastische Mieterhöhung einer großen Eigentümergesellschaft, die im Dezember 2018 eine mehrere Jahre dauernde Bauplanung für die Jahre Dezember 2019 bis Juni 2023 ankündigte - Anbringung einer Wärmedämmung, Austausch der Fenster, Anbringung von Rollläden, Anbau von Balkonen und sofort eine drastische Mieterhöhung verlangte.

Das Gericht urteilte erstaunlicherweise zugunsten der Eigentümergesellschaft und entschied, dass es eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungskündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten nicht bedürfe. Die Modernisierungsankündigung vom Dezember 2018 erfülle die gesetzlichen Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB. Sie sei auch nicht deshalb zu beanstanden, weil sie mehr als elf Monate vor dem voraussichtlichen Ausführungsbeginn erfolgte.

Eine Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ist in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Hintergrund des Verfahrens ist die Änderung der gesetzlichen Vorschriften über die Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Während die bis zum 31. Dezember 2018 geltende gesetzliche Regelung die Erhöhung der jährlichen Miete um 11 % der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten zuließ, erlaubt das neue Recht lediglich eine Mieterhöhung von höchstens 8 % und sieht zudem eine Kappungsgrenze vor.

Quelle: BGH Urteil VIII ZR 305/19

Vorsteueraufteilung bei Errichtung eines gemischt genutzten „Stadtteilzentrums“

Bestehen bei Gebäuden, die teilweise umeinkommensteuerpflichtig und teilweise umeinkommensteuerfrei verwendet werden, erhebliche Unterschiede in der Ausstattung der verwendeten Räume, sind die Vor-

steuerbeträge nach dem (objektbezogenen) sog. Umsatzschlüssel aufzuteilen. Dies entschied der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 11.11.2020 – XI R 7/20 .



Im Urteilsfall errichtete die Klägerin in den Jahren 2009 und 2010 einen gemischt genutzten Gebäudekomplex mit einem Supermarkt, der umsatzsteuerpflichtig verpachtet wird, sowie einer Senioren-Wohnanlage, die umsatzsteuerfrei verpachtet wird („Stadtteilzentrum“).

Da bei gemischt genutzten Gebäuden der Vorsteuerabzug nur zulässig ist, soweit die bezogenen Eingangsleistungen (hier: Baumaterial, Handwerkerleistungen etc.) für steuerpflichtige Ausgangsumsätze verwendet werden, musste die Klägerin die auf das Gebäude entfallende Vorsteuer nach § 15 Abs. 4 des Umsatzsteuergesetzes aufteilen. Dies tat sie zunächst nach dem sog. Flächenschlüssel (dem Anteil der steuerpflichtig verpachteten Flächen des Gebäudes an der Gesamtfläche), was dazu führte, dass nur knapp ein Drittel der Vorsteuer abziehbar war.

Später machte die Klägerin geltend, dass wegen der erheblichen Ausstattungsunterschiede der verpachteten Flächen die Vorsteueraufteilung nach dem sog. Umsatzschlüssel (dem Anteil der steuerpflichtigen Umsätze des Gebäudes an den gesamten Umsätzen) vorzunehmen sei, so dass ca. die Hälfte der Vorsteuer abziehbar sei. Dies lehnte das Finanzamt (FA) ab; dem folgte das Finanzgericht (FG). Das „Stadtteilzentrum“ sei (ungeachtet seiner grundbuchrechtlichen Teilung) ein einheitliches Gebäude und die Eingangsleistungen seien trotz der erheblichen Ausstattungsunterschiede der Flächen (Supermarkt einerseits, Seniorenwohnanlage andererseits) im Wesentlichen gleichartig.

Der BFH beurteilte dies anders und entschied, dass unter der Prämisse, dass ein einheitliches Gebäude vorliegt, im Streitfall der Umsatzschlüssel anwendbar sei. Steuerpflichtig genutzt werde umsatzsteuerrechtlich ein bestimmter Prozentsatz des „Stadtteilzentrums“, was den Rückgriff auf die konkrete Ausstattung eines bestimmten Gebäudeteils ausschließe. Außerdem müsse nicht der Steuerpflichtige beweisen, dass der Umsatzschlüssel präziser ist als ein Flächenschlüssel – vielmehr dürfe das FA den Flächenschlüssel nur anwenden, wenn er präziser ist.

Dass die Klägerin selbst zunächst zur Vorsteueraufteilung den Flächenschlüssel gewählt hatte, war aus Sicht des BFH ebenfalls unschädlich, weil keine Bindung an den vom Steuerpflichtigen gewählten Schlüssel besteht, wenn dieser – wie im Streitfall – nicht sachgerecht ist. Der BFH

konnte den Streitfall allerdings nicht selbst abschließend entscheiden; denn das FG, an das der Rechtsstreit zurückverwiesen wurde, muss noch die Höhe der geltend gemachten Vorsteuerbeträge prüfen sowie ermitteln, ob Rechnungen vorlagen, die in den Streitjahren den Vorsteuerabzug erlaubten.

Quelle: Urteil vom 11.11.2020 XI R 7/20

Maklerprovision als Werbungskosten absetzen

Wer eine Immobilie kauft, muss künftig maximal die Hälfte der Maklerprovision übernehmen. Den Rest übernimmt der Verkäufer. Trotz dieser Halbierung der Kosten kann die Kostenbelastung sehr hoch sein. Bis zu 7,14 % Courtage z.B. in Bayern machen beim Kauf eines Hauses mit einem Wert von 500.000 EUR immerhin über 17.850 EUR aus. Ein Gerichtsurteil bietet ein Schlupfloch, diese Provision auch als Werbungskosten absetzen zu können. Normal betrachtet der Fiskus Maklerprovisionen als Kaufnebenkosten und damit als einen Teil der Anschaffungskosten. Sie werden dann über 50 Jahre linear abgeschrieben. Bei einer Provision von 17 850 Euro wären dies 357 Euro jährlich.

Maklerprovisionen könnten aber auch als sofort abzugsfähige Werbungskosten durchgehen. Das geht, wenn mit dem Verkaufserlös Kredite für andere vermietete Immobilien abgelöst werden. Allerdings müsse der Verkäufer gegenüber der finanzierenden Bank dazu vertraglich verpflichtet sein, entschied der Bundesfinanzhof (IX R 22/13). In einem solchen Fall zähle die Maklerprovision steuerrechtlich zu den Finanzierungskosten der entschuldeten Immobilien.

Kaufpreisaufteilung bei Erwerb einer vermieteten Eigentumswohnung



Die Finanzgerichte dürfen eine vertragliche Kaufpreisaufteilung auf Grund und Gebäude, die die realen Verhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint, nicht durch die nach Maßgabe der Arbeitshilfe des Bundesfinanzministeriums (BMF) ermittelte Aufteilung ersetzen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden.

Die Klägerin hat im Jahr 2017 eine (vermietete) Eigentumswohnung in einer Großstadt zum Kaufpreis von 110.000 EUR erworben. Nach dem Kaufvertrag sollten davon 20.000 EUR auf das Grundstück entfallen. Dementsprechend ging die Klägerin für Abschreibungszwecke von einem Gebäudeanteil von rund 82 % aus. Hingegen ermittelte das Finanzamt einen Gebäudeanteil von rund 31 %. Dabei legte es die vom BMF im Internet bereitgestellte "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)" zugrunde.

Das Finanzgericht wies die dagegen gerichtete Klage ab und sah in der Arbeitshilfe ein geeignetes Wertermittlungsverfahren, um die Marktangemessenheit einer vertraglichen Kaufpreisaufteilung widerlegen zu können, zugleich aber auch eine geeignete Schätzungshilfe.

Dem ist der BFH entgegengetreten. Die Arbeitshilfe des BMF gewährleistete die von der Rechtsprechung geforderte Aufteilung nach den realen Verkehrswerten von Grund und Gebäude nicht. Denn die Auswahl der zur Verfügung stehenden Bewertungsverfahren würde auf das (vereinfachte) Sachwertverfahren verengt. Auch bleibe der vor allem in großstädtischen Ballungsräumen relevante Orts- oder Regionalisierungsfaktor bei der Ermittlung des Gebäudewerts unberücksichtigt. Deshalb sei das FG im Fall einer streitigen Grundstücksbewertung in der Regel gehalten, das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einzuholen.
Quelle: PM BFH IX R 26/19

Was ist unter Haushaltsnahen Dienstleistungen zu verstehen



Warum einfach und unbürokratisch, wenn es auch kompliziert geht? In aktuell gleich 3 Fällen hat sich der Bundesfinanzhof mit der Haushaltsnähe befasst. Damit es auch bei der Einkommensteuererklärung klappt, haben wir hier anlehnd an die Gesetz und Rechtsprechung die Einzelheiten zusammengefasst.

Der Begriff "haushaltsnahe Dienstleistung" ist gesetzlich nicht näher bestimmt. Nach der Rechtsprechung müssen die Leistungen eine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung aufweisen bzw. damit im Zusammenhang stehen. Dazu gehören hauswirtschaftliche Verrichtungen, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erledigt werden und in regelmäßigen Abständen anfallen.

Auch die Reinigung von Straßen und Gehwegen sowie der Winterdienst sind nach allgemeiner Meinung hierzu zu zählen.

Nach § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG ermäßigt sich die Einkommensteuer um 20 %, höchstens 600 EUR, der Aufwendungen des Steuerpflichtigen für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen, die in einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum liegenden Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden.

Die Steuerermäßigung ist jedoch nur zu gewähren, wenn die haushaltsnahen Dienstleistungen in einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum liegenden Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden.

Unter einem "Haushalt" im Sinne dieser Vorschrift ist die Wirtschaftsführung mehrerer (in einer Familie) zusammenlebender Personen oder einer einzelnen Person zu verstehen, wobei die Wohnung der räumliche Bereich ist, in dem sich der Haushalt entfaltet.

Hierzu gehört zunächst die Wohnung des Steuerpflichtigen, aber auch der dazugehörige Grund und Boden, weil Arbeiten auf dem Grundstück ebenfalls begünstigt werden.

Die Grenzen des Haushalts sind nicht ausnahmslos - unabhängig von den Eigentumsverhältnissen - durch die Grundstücksgrenzen abgesteckt.

Vielmehr kann auch die Inanspruchnahme von Diensten, die jenseits der Grundstücksgrenze auf fremdem, beispielsweise öffentlichem Grund geleistet werden, nach begünstigt sein. Es muss sich dabei allerdings um Tätigkeiten handeln, die ansonsten üblicherweise von Familienmitgliedern erbracht und in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Hiervon ist insbesondere auszugehen, wenn der Steuerpflichtige als Eigentümer oder Mieter zur Reinigung und Schneeräumung von öffentlichen Straßen und (Geh)Wegen verpflichtet ist.

Auch Garten- und Wegebauarbeiten im Haushalt werden begünstigt werden. Dies zeigt, dass der Gesetzgeber selbst den Begriff "Haushalt" nicht nur als Räumlichkeit, sondern darüber hinaus als funktionalen Bezugspunkt im Sinne von "in der Nähe des Haushalts" begriffen hat.

Kündigungsschutz für Mieter und wichtige Zahlungsaufschübe für Verbraucher und

Kleinstgewerbetreibende



Zum 1. Juli 2020 sind die zivilrechtlichen Vorschriften zum Kündigungsausschluss im Mietrecht sowie zum Zahlungsaufschub bei Verbraucherdarlehensverträgen und existenzsichernden Verträgen wie z. B. über Telefon, Strom und Gas ausgelaufen.

Das bedeutet zusammengefasst:

- COVID-19-bedingte Mietschulden der Monate April 2020 bis Juni 2020 müssen bis spätestens 30. Juni 2022 zurückgezahlt werden. Mietzahlungen, die in dem Zeitraum ab 1. Juli 2020 fällig sind, müssen fristgerecht erfolgen, andernfalls drohen zivilrechtliche Maßnahmen bis hin zur Kündigung.
- Verbraucherinnen und Verbraucher sowie Kleinstgewerbetreibende können ab dem 1. Juli 2020 Zahlungen für wesentliche Dauerschuldverhältnisse zur Eindeckung mit Leistungen der angemessenen Daseinsvorsorge bzw. mit Leistungen zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbsbetriebs nicht weiter aufgrund der Pandemie aufschieben.
- Die COVID-19-bedingte Stundung von Verbraucherdarlehen verlängert den jeweiligen Darlehensvertrag um den Zeitraum der Stundung von bis zu drei Monaten. Ab 1. Juli 2020 müssen die verschobenen monatlichen Darlehensraten daher wieder gezahlt werden, sofern sich Verbraucherinnen und Verbraucher mit ihrer Bank nicht auf eine andere Lösung verständigt haben.

Quelle: BMJV

Was sind laufende Schönheitsreparaturen?

Mit dieser Frage hat sich das Amtsgericht Hamburg befasst. Im Ergebnis ist wirklich jedem Vermieter anzuraten, am besten mit einem Rechtsanwalt mit einschlägigen Erfahrungen den Vertrag aufzusetzen, um nicht auf den Kosten sitzen zu bleiben.

Laufende Schönheitsreparaturen sind nur solche, die während der Mietzeit in Folge einer vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung erforderlich werden. Danach kommt es entscheidend darauf an, ob die Wohnung in einem möblierten Zustand den Eindruck einer renovierungsbedürftigen Wohnung vermittelt. Ob laufende Schönheitsreparaturen geschuldet

sind, beurteilt sich demgemäß bei Beendigung des Mietverhältnisses nach dem möblierten und nicht nach dem geräumten Zustand bei Auszug des Mieters.

Soweit dem Mieter im Rahmen der mietvertraglichen Abwälzung von Schönheitsreparaturen entsprechend dem Wortlaut von § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. BV aufgelegt wird, für das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen Sorge zu tragen, wird nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn sich die Formulierung „von innen“ hinter dem Wort Außentüren auch auf die Fenster beziehen würde. Als Folge der Unklarheit muss der Mieter überhaupt nicht für Schönheitsreparaturen aufkommen.



Die mit der Nutzung durch den Mieter einhergehenden Abnutzungsspuren sind Folge des vertragsgemäßen Gebrauches und insoweit mit der Zahlung des Mietzinses abgegolten.

Quelle: AG HH, Urteil 49 C 493/19

WICHTIGER HINWEIS

Gesetze und Rechtsprechung ändern sich fortlaufend. Nutzen Sie deshalb unsere Briefe zur Information. Bitte denken Sie aber daran, dass Sie vor Ihrer Entscheidung grundsätzlich unsere Beratung in Anspruch nehmen, weil wir sonst keine Verantwortung übernehmen können.