

INFORMATIONEN

IMMO NEWS

STEUERN UND RECHT



Ausgabe 03/2022: UNSERE THEMEN

- ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex erstmals negativ
- Rauchwarnmelder-Miete nicht als Betriebskosten umlagefähig
- Wohngemeinschaft kann nicht ohne Weiteres Mieter austauschen
- Einkunftserzielung bei entgeltlich bestelltem Nießbrauch
- Keine Schadensersatzpflicht für entgangene steuerliche Vergünstigungen
- Recht auf Zufahrt zum Hinterliegergrundstück
- Umgelegte Grundsteuer ist gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen
- Erhöhte Gebäude-AfA: Vermieter könnten viel Geld sparen

ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex erstmals negativ

Der ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW)/Köln in Kooperation mit dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA)) zeigt deutlich einen „massiven Stimmungseinbruch“ und beweist, wie angespannt die wirtschaftliche Lage und die Konjunkturaussichten inzwischen sind. Zugrunde liegt dem errechneten Index die Befragung von 1.200 Immobilien-Unternehmen. Zum ersten Mal ist das Immobilienklima negativ und sinkt im Vergleich zum Vorquartal von 30,7 auf -5,5.

Dies liege vorrangig an den getrübtten Erwartungen für die nächsten zwölf Monate, die mit einem Wert von -42,9 einen Negativ-Rekord erreichten. Grund dafür sind wohl die steigenden Zinsen und hohen Baukosten bei gleichzeitig schwacher Konjunktur. Betroffen sind alle Bereiche:

Im Bürosektor breche das Immobilienklima am stärksten ein und sinke von +49,3 auf -1,7. Der Büromarkt habe insgesamt relativ robust und besser als erwartet die Corona-Pandemie überstanden. Viele Unternehmen befürchteten nun aber deutlich weniger Nachfrage und nachlassende Preise und Mieten.

Im Handelsimmobiliensektor sinke das Immobilienklima von +40,5 auf +3,5. Die Unternehmen seien sehr unterschiedlich von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen. Während einige Unternehmen im stationären Einzelhandel unter den bis zuletzt stark eingebrochenen Umsätzen leiden, konnten andere Unternehmen expandieren.

Im Wohnsegment drehe das Immobilienklima ins Negative. Der Indexwert sinke von +22,6 auf -19,5. Problematisch beim Wohnen seien die gestiegenen Finanzierungskosten, welche die Erschwinglichkeit von Immobilien für private Haushalte verringerten. Die geringere Erschwinglichkeit könne zu einem nachhaltigen Rückgang bei den Preisen und bei der Nachfrage führen. Die Wohnungsunternehmen schätzen ihre Geschäftslage mit +29,7 relativ gut ein. Mit einem Wert von -58,1 haben die Unternehmen aber die pessimistischsten Erwartungen für die nächsten 12 Monate.

Auch das Immobilienklima der Projektentwickler drehe ins Negative. Der Indexwert verschlechtere sich von +19,7 auf -6,9. Die Projektentwickler litten am stärksten unter den sich rapide veränderten Rahmenbedingungen bei ihren laufenden Bauprojekten wie Lieferschwierigkeiten, Verzögerungen und steigenden Materialpreisen.

Rauchwarnmelder-Miete nicht als Betriebskosten umlagefähig

Die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern sind nicht als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig. Grund: Die Anmietung tritt an die Stelle der nicht umlagefähigen Anschaffung.

Sachlage:

Im vorliegenden Fall streiten Vermieterin und Mieterin einer Wohnung darüber, ob die Mieterin die Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder als Betriebskosten tragen muss. Im Mietvertrag (von 2003) ist die Umlage bestimmter Betriebskosten vereinbart. Zwar sind die Kosten im Zusammenhang mit Rauchwarnmeldern nicht genannt, jedoch soll die Vermieterin berechtigt sein, für später entstehende oder vom Gesetzgeber neu eingeführte Betriebskosten auf die Mieterin umzulegen. Im Jahr 2016 stattete die Vermieterin die Wohnung mit Rauchwarnmeldern aus und legte in den folgenden Betriebskostenabrechnungen für die

Position „Miete + Wartung Rauchmelder“ 9,74 EUR beziehungsweise 9,88 EUR auf die Mieterin um. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte darüber zu entscheiden, ob und inwieweit die Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder als Betriebskosten umlagefähig sind.

Urteil:

Die Mieterin muss die Kosten für die Miete der Rauchwarnmelder nicht tragen.

Die Kosten sind nicht als sonstige Betriebskosten umlagefähig, denn Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern fallen ausschließlich dann an, wenn der Vermieter, die in der Mietwohnung zu installierenden Rauchwarnmelder nicht als Eigentum erwirbt, sondern sie stattdessen anmietet. Aber auch die Kosten für den Erwerb wären nicht umlagefähig, denn Anschaffungskosten stellen keine Betriebskosten dar.

Grundsätzlich stellen die Kosten für die Anschaffung von technischen Einrichtungen für das Mietobjekt keine Betriebskosten dar, das ist auch dadurch nicht zu umgehen, dass der Vermieter die Einrichtungen nicht kauft, sondern mietet.

Auch daraus, dass der Vermieter die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern im Wege einer Modernisierungsmieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB auf die Mieter umlegen kann, führt nicht zu einer Umlagefähigkeit als Betriebskosten. Modernisierungskosten und Betriebskosten stellen zwei verschiedenartige Regelungsbereiche dar.

Quelle: BGH, Urteil v. 11.5.2022, VIII ZR 379/20

Wohngemeinschaft kann nicht ohne Weiteres Mieter austauschen



Die Mitglieder einer Wohngemeinschaft haben keinen generellen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Austausch einzelner Mieter. Der Anspruch besteht nur, wenn konkrete Anhaltspunkte für einen entsprechenden Willen der Vertragsparteien vorliegen.

Sachlage:

Sechs männliche Personen im Alter zwischen 25 und 34 Jahren hatten eine 7-Zimmer-Wohnung angemietet. Eine ausdrückliche Regelung über den künftigen Wechsel von Mietern enthält der Mietvertrag nicht. Bereits vor Vertragsschluss wurde im vordruckten Mietvertragsformular der Name einer Person handschriftlich durch einen anderen ersetzt. Bereits 2017 wurden in zwei Nachträgen diverse Mieterwechsel vereinbart. Nun verlangen die Mieter von der Vermieterin, erneut einem Austausch von Mietern zuzustimmen. Vier Personen sollen aus dem Vertrag ausscheiden und durch vier andere ersetzt werden. Diese wohnen bereits als Untermieter in der Wohnung anstelle der vier Personen, die aus dem Mietverhältnis ausscheiden wollen. Die Vermieterin ist mit einem nochmaligen Austausch von Mietern nicht einverstanden.

Urteil:

Der Bundesgerichtshof (BGH) gibt der Vermieterin Recht. Die ausscheidungswilligen Mieter haben keinen Anspruch auf Zustimmung zu einem erneuten Mieterwechsel. Das Gesetz sieht ein Recht auf einen Mieterwechsel auch bei einer Mietermehrheit nicht vor. Den Interessen der Mieter wird durch die Möglichkeit der Untervermietung sowie die für Mieter kurze Kündigungsfrist Rechnung getragen.

Der Anspruch auf Zustimmung zu einem Mieterwechsel würde erhebliche Vorteile auf Mieterseite begründen. Bisherige Mieter scheiden – anders bei einer Untervermietung – aus dem Mietverhältnis aus und haften ab dem Ausscheiden nicht mehr für Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis. Sie müssten sich außerdem nicht um eine Kündigung oder Untervermietung kümmern. Die neu eintretenden Mieter würden von längerer Kündigungsfrist und möglicherweise geringerer Miete als bei einer Neuvermietung profitieren. Auch würde die Möglichkeit, die Wohnung neu zu vermieten oder anderweitig zu nutzen, deutlich erschwert, ebenso die Möglichkeit, bei Abschluss eines neuen Mietvertrages eine höhere Miete zu erzielen.

Die Mieter haben bei der Ausgestaltung des Mietvertrages die Möglichkeit, für eine ihnen vorteilhafte Vertragsgestaltung zu sorgen, die einen gesetzlich nicht vorgesehenen Mieterwechsel ermöglicht. Es könnte beispielsweise ein Bewohner die Wohnung allein anmieten und dann mit Zustimmung des Vermieters an die Mitbewohner untervermieten. Auch die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch die Mieter und Anmietung durch die Gesellschaft wäre möglich. Dann könnten die in der Wohnung lebenden Personen durch einen Gesellschafterwechsel ausgetauscht werden.

Unter Umständen kann allerdings eine absehbare Fluktuation den Anspruch auf Mieterwechsel begründen.

Das setzt voraus, dass sowohl Vermieter als auch Mieter bei Vertragsschluss davon ausgingen, dass häufig und in kurzen Abständen Bedarf besteht, die Zusammensetzung der Bewohner zu ändern, wie z. B. bei einer Studenten-WG.

Im vorliegenden Fall war die Wohngemeinschaft nicht auf einen häufigen Mitgliederwechsel angelegt.

Quelle: BGH, Urteil v. 27.4.2022, VIII ZR 304/21

Einkunftserzielung bei entgeltlich bestelltem Nießbrauch

Das FG Nürnberg (Finanzgericht) urteilte, dass bei einem dinglich oder obligatorisch gewährten Nutzungsrecht des Eigentümers an einen Dritten stets geprüft werden muss, ob und inwieweit der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte den Tatbestand der Einkünfterzielung erfüllt.

Der Fall:

Das Finanzamt stellte bei einer Außenprüfung fest, dass der Kläger aus dem notariell beurkundeten Nießbrauchsvertrag vom 2. Oktober 2008 über ein Objekt bislang nicht erklärte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt hat. Laut Nießbrauchsvertrag wurde der Firma (KG) ein Nießbrauch an dem Objekt bestellt. Als Gegenleistung verpflichtete sich diese dazu, den Kläger von der Zahlung von Zins und Tilgung aus einer Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Bank freizustellen. Das Finanzamt setzte die vom Nießbraucher zu zahlenden Beträge als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung an; als Ausgaben berücksichtigte es die AfA und die vom Kläger getragenen Kosten (Zinszahlungen).

Der Kläger räumte ein, dass es sich rechtlich nicht um laufende Zahlungen der KG für die zeitlich befristete Einräumung eines Nießbrauchs, sondern um Kaufpreiszahlungen für die Veräußerung der Immobilie gehandelt habe, weil bereits im Notarvertrag ein Ankaufsrecht an die Ehefrau des Kommanditisten der KG am Grundstück eingeräumt worden war, und das wirtschaftliche Eigentum demzufolge bereits am 2. Oktober 2008 auf die KG übergegangen sei. Dem folgte das Finanzamt nicht.

Das FG hat dem Finanzamt Recht gegeben und entschieden, dass der Kläger aus entgeltlichem Nießbrauch aus dem Objekt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt hat. Ist das zugewendete Nutzungsrecht (wie hier der Nießbrauch) entgeltlich bestellt, hat der Eigentümer das für die Bestellung gezahlte Entgelt grundsätzlich im Jahr des Zuflusses bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu erfassen.

Wenn allerdings ein anderer als der Eigentümer die tatsächliche Obrigkeit über ein Wirtschaftsgut in der Weise inne hat, dass er den Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich ausschließen kann, so ist ihm das Wirtschaftsgut zuzurechnen.

Hiernach kann ein Wirtschaftsgut einem anderen als dem zivilrechtlichen Eigentümer zuzurechnen sein, wenn es ihm aufgrund eines „Mietkaufvertrags“ überlassen wird. Das kann durch Vereinbarungen erzielt werden, in denen Elemente eines Mietvertrags mit denen eines Kaufvertrags verbunden sind. Ausschlaggebend ist, dass die Vertragsbedingungen so ausgestaltet sind, dass der Mieter sinnvollerweise keine andere Wahl hat, als von seinem Ankaufsrecht Gebrauch zu machen, sodass der Mieter von Anfang an daran interessiert ist, Eigentum zu erwerben. Die KG als Nießbrauchsberechtigte konnte allerdings nicht wählen. Ihr ist keine Kaufoption eingeräumt worden. Das Ankaufsrecht war der Ehefrau eingeräumt worden, die aber nicht Nießbraucherin war. Nießbraucher (KG) und Käufer (Ehefrau) waren nicht personenidentisch.

Quelle: FG Nürnberg Urteil vom 03.02.2021 - 3 K 682/20

Keine Schadensersatzpflicht für entgangene steuerliche Vergünstigungen

Als Eigentümer eines denkmalgeschützten Hauses können bei der Denkmalschutzbehörde für jede Baumaßnahme staatliche Fördermittel beantragt werden. Die Höhe ist vom jeweiligen Bundesland und dem Vorhaben abhängig. Für einige Maßnahmen stehen zinsgünstige Förderkredite von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Ob Förderungen für das Bauvorhaben in Betracht kommen, dazu muss sich der Bauherr allerdings selbst informieren. Der mit der Grundlagenermittlung und Entwurfsplanung beauftragte Architekt hat seinen Auftraggeber nur über ein denkmalschutzrechtliches Genehmigungserfordernis aufzuklären. Es ist nicht seine Aufgabe, den Bauherrn vor etwaigen Steuerschäden zu bewahren, so das OLG (Oberlandesgericht) Frankfurt am Main. Im vorliegenden Fall beriefen sich die Bauherren auf Schadensersatzansprüche gegen den Architekten, da fälschlich erklärt worden sei, dass

denkmalschutzrechtliche Gesichtspunkte beim Innenausbau unbeachtlich seien.

Das gesamte Bauvorhaben hätte sich aber bei richtiger Aufklärung im Wege einer Sonderabschreibung (§ 7 h EStG) fördern lassen. Wegen der unrichtigen Aufklärung über den Denkmalschutz sei ein Steuerschaden in Höhe von gut 5.000 EUR entstanden.

Das OLG hat in seinem Urteil (Az. 29 U 185/20) festgestellt, dass der Architekt zwar pflichtwidrig nicht über die denkmalschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit aufgeklärt habe; allerdings fehle es am Zurechnungszusammenhang zwischen dieser Pflichtverletzung und dem behaupteten Steuerschaden. Grundsätzlich haftet der Vertragspartner bei einer Pflichtverletzung nur für die Schäden, die bei ordnungsgemäßer Erfüllung der Pflichten gerade verhindert werden sollen.

Zwar betreffe die ordnungsgemäße Grundlagenermittlung auch wirtschaftliche Folgen eines Bauvorhabens, z. B. solle sie den Bauherrn über die erwarteten Kosten informieren, es bestehe aber keine allgemeine Verpflichtung des Architekten, in jeder Hinsicht die Vermögensinteressen des Bauherrn wahrzunehmen. Die Ermittlung der Genehmigungsbedürftigkeit betreffe nicht die wirtschaftlichen Fragen des Bauvorhabens, sondern diene dazu, die Realisierungschancen einschätzen zu können. „Sie zielt - jedenfalls ohne weitere Vereinbarung oder besondere Umstände - nicht darauf, dem Besteller die Möglichkeit steuerlicher Vergünstigungen zu erschließen“, betont das OLG. Solche Vergünstigungen seien vielmehr allein ein „Reflex der Genehmigung“.

Die Entscheidung ist nicht anfechtbar.

Quelle: OLG Frankfurt a. M.

Recht auf Zufahrt zum Hinterliegergrundstück

Das Recht auf Geh- und Fahrrecht muss sich immer am Einzelfall orientieren und besteht unter Umständen nicht uneingeschränkt. Es sind Beeinträchtigungen bei der Zufahrt zu einem Hinterliegergrundstück in der Zufahrtsbreite hinzunehmen, solange die Zufahrt geeignet ist, um sie mit einem üblichen Kfz zu nutzen.

Vor dem Oberlandesgericht (OLG) Zweibrücken ging es um den Fall eines Mannes aus Hochspeyer, der ein sogenanntes „Hinterliegergrundstück“ erwarb, das keinen eigenen Zugang zu einer öffentlichen Straße besitzt.

Die Zufahrt zu dem Anwesen und den dazugehörigen fünf Garagen erfolgte ausschließlich über den Hof des benachbarten Grundstücks der Beklagten. Im Grundbuch war zur Absicherung des Zufahrtsrechts des Beklagtengrundstücks ein sogenanntes "Geh- und Fahrrecht" zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Hinterliegergrundstücks eingetragen. Das Hofgelände zwischen den Gebäuden war groß genug, um bequem in alle Garagen hinein-

und herauszufahren. Als die Beklagten auf ihrem Teil des Hofgrundstücks für ihre Mieter zwei PKW-Stellplätze entlang der Hauswand einrichteten, konnten die Garagennutzer nicht mehr wie gewohnt rangieren. Sie mussten gegebenenfalls rückwärts ein- oder ausfahren. Der Nachbar forderte deshalb die Beklagten auf, die Stellplätze zu entfernen und das Geh- und Fahrrecht wieder uneingeschränkt zu gewährleisten.

Das in erster Instanz angerufene Landgericht Kaiserslautern wies die Klage ab, da die Garagen des Klägers weiterhin erreichbar waren (Urt. v. 25.11.2020 - 3 O 328/20).

Das OLG Zweibrücken wies den Kläger in einem Hinweisbeschluss darauf hin, dass es beabsichtigt, seine Berufung durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen, weil sie offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Der Kläger nahm daraufhin die Berufung zurück.

Die zwischen den Grundstücken liegende Hofdurchfahrt muss nach Ansicht des OLG Zweibrücken jedenfalls breit genug sein, um mit einem üblichen Kraftfahrzeug (allgemein 2,55 m nach § 32 StVZO) in einer üblichen Bogenfahrt auch die hinterste der Garagen erreichen zu können. Die Zufahrtsbreite sollte mindestens 3 m betragen. In Höhe des Bogens zu den links gelegenen Garagen sollte die Zufahrt etwas breiter sein. Das Gericht orientierte sich an der Vorschrift des § 2 Abs. 3 Garagenverordnung - GarVO - Rheinland-Pfalz und hielt eine Breite von mindestens fünf Metern für angemessen. Auch diese Vorgabe war erfüllt.

Der Kläger hat es hinzunehmen, dass die Beklagten ihr Eigentumsrecht ausüben und einen Teil ihres Grundstücks als PKW-Stellfläche nutzen, sofern sein Zufahrtsrecht dadurch nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird.

Quelle: OLG Zweibrücken, Pressemitteilung v. 18.07.2022

Umgelegte Grundsteuer ist gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen



Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass Grundsteuer, die vom Vermieter geschuldet, aber vertraglich auf den gewerbetreibenden Mieter umgelegt wird, zur Miete gehört und deshalb gewerbesteuerrechtlich dem Gewinn hinzuzurechnen ist.

Die Klägerin, eine GmbH, hatte von ihren Gesellschaftern ein Betriebsgebäude gemietet. Die Parteien hatten im Mietvertrag vereinbart, dass die GmbH als Mieterin die Grundsteuer tragen sollte. Das Finanzamt war der Meinung, dass die auf die GmbH vertraglich umgelegte Grundsteuer zu der von ihr zu zahlenden Miete gehöre und deshalb gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen sei.

Das Finanzgericht (FG) sah das anders und gab der Klage statt.

Dem folgte der BFH in seinem Urteil vom 2. Februar 2022 (Az. III R 65/19) nicht. Der vom Gesetz verwendete Begriff der Miet- und Pachtzinsen sei wirtschaftlich zu verstehen. Dazu würden auch vom Mieter getragene Aufwendungen gehören, die eigentlich vom Vermieter zu tragen wären, aber vertraglich vom Mieter übernommen werden. Schuldner der Grundsteuer ist der Eigentümer, also der Vermieter. Zivilrechtlich kann die Grundsteuer jedoch dem Mieter angelastet werden. Sie fließt damit in den Mietzins ein, der gewerbesteuerrechtlich hinzuzurechnen ist. Die Hinzurechnung kann somit nicht dadurch reduziert werden, dass der Mieter Aufwendungen übernimmt, die eigentlich vom Vermieter zu tragen wären und dieser im Gegenzug einen entsprechend geminderten Mietzins akzeptiert.

Quelle: BFH

Erhöhte Gebäude-AfA: Vermieter könnten viel Geld sparen

Vermieter können Immobilien schneller und mit höheren Beträgen von der Steuer abschreiben, wenn sie eine kürzere Nutzungsdauer nachweisen. Die ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von gewerblich genutzten Immobilien kann als Grundlage des steuerlichen AfA-Satzes gelten.

Ein Online-Gutachten reicht

In vielen Fällen können Eigentümer ihre Immobilie in einem deutlich kürzeren Zeitraum abschreiben und jährlich höhere Absetzungen für Abnutzung (AfA) steuerlich geltend machen. Dafür müssen Vermieter eine kürzere Restnutzungsdauer nachweisen können.

Die neue Rechtsprechung lässt auch Online-Gutachten und solche Gutachten zu, die sich ausnahmslos auf die Nutzungsdauer einer Immobilie beschränken.

Grundsätzlich ist ein Gebäude zwar nach festen AfA-Sätzen (2 % pro Jahr) abzuschreiben, bei einer tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer als 50 Jahre kann aber nach Wahl der steuerpflichtigen Person von höheren Sätzen ausgegangen werden.

Weitere Informationen dazu finden Sie auf der Gutachter-Plattform [Nutzungsdauer.com](https://www.nutzungsdauer.com).

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.