

## Exklusiv für unsere Kunden

Dieser Infobrief erscheint zweimal jährlich - im März und September.

Sollten Sie noch aktueller über Neuerungen in der Immobilienwirtschaft informiert werden wollen, besuchen Sie einfach unsere Internetseite unter [www.immo-partner.com](http://www.immo-partner.com). Unter der Rubrik „Aktuelles“ sind tagesaktuelle Informationen zum Thema Immobilienwirtschaft.

Nun viel Spaß beim Lesen.

Für Verbesserungsvorschläge, Änderungswünsche und Anregungen sind wir Ihnen weiterhin sehr dankbar. Rufen Sie uns einfach an oder senden Sie uns eine E-Mail, falls Sie künftig keinen Infobrief mehr erhalten möchten.

### In unserer aktuellen Ausgabe behandeln wir folgende Themen:

<b>Mietrecht</b>	<b>Seite</b>
1.01 Schallschutz in Altbauten	1
1.02 Teppich-Oldie	2
1.03 Wer zahlt die Müllpolizei?	2
1.04 Stillschweigend Mietvertragspartei geworden	2
1.05 Garage im Hausflur?	2
1.06 Wann Vermieter über den Wegfall des Eigenbedarfs informieren müssen	3
1.07 Keine Vorabzugspflicht von Betriebskosten bei preisfreien Wohnraum	3
1.08 Keine Überlassung von Fotokopien an Mieter	4
1.09 Mietrückstand: Säumige Mieter haben Recht auf Strom und Wasser	4
 <b>Gewerbe</b>	
2.01 Miteigentümer fühlt sich durch Stehtische im Laden gestört	4
 <b>Steuer</b>	
3.01 Pfusch am Bau kann steuerlich nicht geltend gemacht werden	4
3.02 Verseuchte Fassade	5
3.03 Auszug beschleunigt – Abstandszahlung an Mieter als Werbungskosten?	5
3.04 Abziehbarkeit von Erhaltungsaufwendungen bei abgekürztem Zahlungsweg	5
3.05 Partnerin als Steuervorteil – Behinderte können Hilfe im Haushalt geltend machen	6
3.06 Grundbesitzveräußerung – Steuerliche Berücksichtigung von Vorfalligkeitsentschädigungen?	6
3.07 Scheiden tut weh – Selbst der Fiskus hilft Immobilieneigentümern nicht	7

## 1 Mietrecht

### 1.1 Schallschutz bei Altbauten

Wohnungseigentümer musste Schallschutz selbst bezahlen

Wer eine Wohnung in einem Altbau erwirbt, der sollte sich nicht darauf verlassen, dass er bei nachträglichen Umbauten für einen besseren Schallschutz von den Miteigentümern finanzielle Unterstützung erhält. Das geht nach Auskunft des LBS-Infodienstes Recht und Steuern aus einem aktuellen Gerichtsurteil hervor. (Oberlandesgericht Celle, Aktenzeichen 4 W 4/05)

**Der Fall:** Die Umbauten waren nicht gerade billig. Nachdem ein Mann sich eine Wohnung in einem Haus aus den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts gekauft hatte, entschied er sich für den Einbau einer Trittschalldämmung. Er wollte, dass die Eigentümergemeinschaft sich daran beteiligt, denn schließlich sei der Estrich unter seinem Bodenbelag ja ein Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Nachbarn sahen allerdings gar nicht ein, warum sie etwas beisteuern sollten. Das sei eine Privatsache des Neuen. Es kam zum Prozess.

**Das Urteil:** Die Gesamtheit der Eigentümer darf nicht mit dem nachträglichen Schallschutz für eine einzelne Wohnung belastet werden, entschieden die Richter des Oberlandesgerichts Celle. Im konkreten Fall sei der Ausstattungszustand des Objekts beim Kauf ausschlaggebend gewesen, stellten die Richter fest. Wenn der Eigentümer später damit nicht zufrieden sei, müsse er selbst für den Umbau des Bodens aufkommen.

## 1.2 Teppich-Oldie

Übernehmen Mieter einen uralten Bodenbelag, gibt es später keinen Ersatz  
Im Prinzip ist der Wunsch eines Mieters verständlich, einen Jahrzehnte alten Teppichboden vom Eigentümer durch einen neuen ersetzt zu bekommen. Doch nicht immer hat er damit vor Gericht Aussicht auf Erfolg, wie nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein aktuelles Urteil zeigt.  
(Landgericht Köln, Aktenzeichen 1 S 122/04)

**Der Fall:** Kaum zu glauben, dass ein Bodenbelag so lange hält: Als die Mieter in ihre Wohnung einzogen, war der Teppichboden schon 18 Jahre alt. Weitere 22 Jahre lang lebten die Betroffenen damit, ehe ihnen die Idee kam, nun müsse das gute Stück endlich einmal ausgetauscht werden. Sie baten den Eigentümer, für einen neuen Bodenbelag zu sorgen. Doch der stellte sich stur. Wenn die Mieter nicht zufrieden seien, dann sollten sie auf eigene Kosten den Teppich-Lieferanten bestellen, argumentierte er.

**Das Urteil:** Nach Überzeugung der Richter war die Wohnung gar nicht mit Teppichboden vermietet worden. Der „Oldie“ hätte schon zum Zeitpunkt der Vermietung die normale Lebensdauer (10 bis 15 Jahre) erheblich überschritten, das sei für den Betroffenen zu erkennen gewesen. Außerdem habe ihn der Eigentümer ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Belag nichts mehr wert sei. Die Richter: Wenn überhaupt, dann hätte der Mieter gleich zu Vertragsschluss auf einen Austausch drängen müssen. Nach so langer Zeit komme ein Ersatz nicht mehr in Frage.

## 1.3 Wer zahlt die „Müllpolizei“?

Vermieter durfte Ausgaben nicht umlegen.  
Manche Zeitgenossen können oder wollen es sich einfach nicht merken: Papierabfälle, Verpackungen, Glas und Restmüll müssen vielerorts getrennt werden. Ein Vermieter im Raum Tübingen ärgerte sich darüber, dass in seinem Haus die Abfälle immer wieder durcheinander geworfen wurden, nicht in der richtigen Tonne landeten. Er engagierte für ein halbes Jahr eine Firma, die die Container kontrollierte und die Mülltrennung organisierte. Die Kosten in Höhe von 400 Euro wollte er auf alle Mieter umlegen. Einer von ihnen zog dagegen vor Gericht. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS hatte er Erfolg: Wenn sich einzelne Parteien (oder vielleicht sogar Fremde vertragswidrig verhielten, indem sie die Abfälle nicht richtig entsorgen, dann müssten unbeteiligte Mieter nicht dafür einstehen. Der Vermieter blieb deswegen auf den Kosten für die „Müllpolizei“ sitzen. Anders wäre es gewesen, hätte er einen oder mehrere Schuldige konkret benennen und sich an sie halten können.  
(Landgericht Tübingen, Aktenzeichen 1 S 219/99)

## 1.4 Stillschweigend Mietvertragspartei geworden

Ehegatten können auch dann Partei eines Mietvertrages werden, wenn ausschließlich der Ehepartner den Vertrag mit dem Vermieter geschlossen hat. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden (Aktenzeichen: VIII ZR 255/04).

Das höchste deutsche Zivilgericht hat einen solchen stillschweigenden Vertragsbeitritt einer Frau bejaht, die auch nach der Trennung und dem Auszug des Ehemanns die Wohnung weiter bewohnte und hierfür regelmäßig Miete zahlte sowie die Korrespondenz mit der Hausverwaltung führte.  
Zum Streit kam es erst, als der Vermieter Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen verlangte. Da sie nicht wirksam von ihrem damaligen Ehemann vertreten, nicht nachträglich in den Vertrag aufgenommen oder nachträglich beigetreten sei, hatte die Frau die Zahlung verweigert.  
Zu unrecht, wie der Bundesgerichtshof befand: Wer sich ansonsten wie ein Mieter aufführt, muss sich auch so behandeln lassen – und für die Schönheitsreparaturen einstehen. Da der Ex-Ehemann aus der Wohnung ausgezogen sei und die Beklagte mit seinem Wissen in der Wohnung blieb, habe er ihr stillschweigend die dem Mieter obliegenden Rechte und Pflichten überlassen.

## 1.5 Garage im Hausflur?

Ist es zu eng, dürfen Kinderwagen nur vorübergehend parken  
Familien mit Kindern sollten gerade in einer alternden Gesellschaft möglichst weitgehend unterstützt werden. Diese Anschauung hat sich, belegt durch viele Urteile, auch bei den deutschen Gerichten durchgesetzt. Doch es gibt Grenzen der Familienfreundlichkeit. Wenn zum Beispiel geparkte Kinderwagen den Hausflur für die übrigen Bewohner kaum noch zugänglich machen, dann sind nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Einschränkungen möglich.  
(Oberlandesgericht Hamm, Aktenzeichen 15 W 444/00)

**Der Fall:** Viel Platz blieb den Nachbarn nicht mehr, um in ihre Wohnung zu gelangen. Weil im Hausflur ständig Kinderwagen abgestellt waren – und das auch noch über längere Zeit – mussten sich die Betroffenen durch eine

50 Zentimeter breite Gasse schlängeln. Deswegen erließ die Eigentümergemeinschaft eine neue Hausordnung, wonach die störenden Gefährte nur noch vorübergehend dort stehen durften, ansonsten aber in einem Kellerraum untergebracht werden mussten. Die betroffenen Familien wehrten sich dagegen. Ihre Begründung: Es sei unzumutbar, in dem Haus (ohne Aufzug) ständig Kinderwagen hin und her zu schleppen.

**Das Urteil:** Gleich drei Instanzen – Amts-, Land- und Oberlandesgericht – befassten sich mit der Materie. Die Richter des Oberlandesgerichts Hamm sprachen das letzte Wort und entschieden, dass ein vorübergehendes Parken der Kinderwagen gestattet sein müsse. Es sei den Eltern nicht zuzumuten, während kurzer Aufenthalte in ihrer Wohnung jedes Mal den Kellerraum aufzusuchen. An Tagen allerdings, an denen kein Ausflug geplant sei, in den Abendstunden und in der Nacht hätten die Wagen im Flur nichts zu suchen. Da müsse es den Nachbarn ermöglicht werden, ihre Wohnung ohne Hindernisse zu betreten und auch einmal sperrige Gegenstände transportieren zu können

23.01.2006

Adieu Antenne

Anderssprachige Mieter konnten ihre Heimatprogramme auch über Kabel sehen

Das Recht auf Informationsfreiheit gebietet es, fremdsprachigen Mietern den Empfang heimatlicher Fernseh- und Rundfunkprogramme zu ermöglichen. Notfalls muss ihnen dazu erlaubt sein, eine Parabolantenne aufzustellen.

Besteht aber die Möglichkeit, über Kabel solche Sender zu beziehen, dann darf die Hausgemeinschaft nach Auskunft des LBS-Infodienstes Recht und Steuern solche „Schüsseln“ verbieten.

(Landgericht München I, Aktenzeichen 1 T 17467/04)

**Der Fall:** Eine türkischstämmige Familie hatte den Wunsch, elektronische Medien in der Muttersprache empfangen zu können. Auf dem Balkon der Wohnung stellte man deswegen eine Parabolantenne auf. Diese optische Beeinträchtigung der Fassade gefiel der Eigentümergemeinschaft ganz und gar nicht, sie drängte auf einen Abbau der „Schüssel“. Schließlich sei es auch möglich, über das im Hause installierte Breitbandnetz türkische Sender zu sehen.

**Das Urteil:** Die Richter – wohl wissend um die Hochschätzung der Informationsfreiheit durch das Bundesverfassungsgericht – gingen dem Sachstand gründlich nach. Sie fanden heraus, dass gegen vergleichsweise geringe monatliche Gebühren über Kabel bis zu neun türkische Sender zu empfangen seien. Diese Investition könne man jedermann zumuten, entschied die Zivilkammer. Mit anderen Worten: Adieu Antenne

## 1.6 Wann Vermieter über den Wegfall des Eigenbedarfs informieren müssen

**Unliebsame Mieter loszuwerden ist nicht ganz einfach. Wer Verwandte hat, die in die Wohnung einziehen wollen, kann dies mit einer Eigenbedarfskündigung erreichen (Paragraf 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB). Doch was ist, wenn Eigenbedarf tatsächlich gegeben ist, aber nachträglich wegfällt? Darüber hatte jetzt der Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheiden (Az. VIII ZR 339/04).**

Im zugrunde liegenden Fall klagte eine Mieterin auf Schadensersatz für Umzug und Anmietung von Lagerflächen für ihre Möbel, da die Schwiegermutter des Vermieters, die in die Wohnung einziehen sollte, zwischenzeitlich verstorben war. Die Mieterin war der Ansicht, der Vermieter sei verpflichtet gewesen, sie über den Wegfall des Eigenbedarfs zu informieren.

Dem widersprach der BGH, da die Kündigungsfrist des Mietverhältnisses bereits abgelaufen war und dem Vermieter seine verfassungsrechtlichen Rechte (Artikel 14 Grundgesetz) wieder uneingeschränkt zustanden. Er konnte, so die Richter, als Eigentümer wieder in vollem Umfang über seine Wohnung verfügen.

Anders wäre es gewesen, wenn der Eigenbedarf vor Ablauf der Kündigungsfrist entfallen wäre. Denn dann wäre die Kündigung rechtsmissbräuchlich gewesen (BGH; Az.: VIII ZR 311/02).

## 1.7 Keine Vorabzugspflicht von Betriebskosten bei preisfreiem Wohnraum

BGH, Urteil vom 8. März 2006, VIII ZR 78/05

Der Mieter einer preisfreien Wohnung in einem auch gewerblich genutzten Gebäude hat keinen Anspruch auf Vorwegabzug der auf die Gewerberäume entfallenden Betriebskosten.

Der Beklagte ist Mieter einer nicht preisgebundenen Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Klägerin macht mit der Klage rückständigen Mietzins sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen geltend. Der Beklagte beanstandet den fehlenden Vorwegabzug der auf die gewerblich genutzten Gebäudebereiche entfallenden Betriebskosten und erhebt Widerklage.

Der BGH hat entschieden, dass ein Vorwegabzug von auf gewerbliche Räume entfallenden Betriebskosten bei einem gemischt genutzten Gebäude hinsichtlich preisfreien Wohnraums unzulässig ist. Lediglich bei bestimmten Mietverhältnissen im öffentlich geförderten Wohnungsbau sei ein solcher Vorwegabzug gesetzlich vorgeschrieben (§ 20 Abs. 2 Satz 2 Neubaumietenverordnung). Dem Wohnungsmieter nicht preisgebundenen Wohnraums entstehe jedoch kein Nachteil, wenn durch die Umlage der gesamten Betriebskosten nach einem

einheitlich für alle Mieter geltenden Maßstab der Wohnungsmieter nicht schlechter gestellt wird als im Falle einer Voraufteilung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen.

### 1.8 Keine Überlassung von Fotokopien an Mieter

Der Mieter preisfreien Wohnraums hat keinen Anspruch auf Überlassung von Fotokopien der Belege zur Betriebskostenabrechnung. Eine solche Überlassung gegen Aufwendungsersatz gilt nur für bestimmte preisgebundene Wohnraummietverhältnisse gem. § 29 Abs. 2 Satz 1 Neubaumietenverordnung. Eine dem Willen des Gesetzgebers zuwiderlaufende Gesetzeslücke hat der BGH nicht angenommen. Eine Überlassung von Fotokopien gegen Entgelt komme nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nur dann in Betracht, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden könne. Anderenfalls sei er auf ein Recht zur Einsichtnahme beschränkt.

### 1.9 Mietrückstand: Säumige Mieter haben Recht auf Strom und Wasser

Immer wieder greifen verärgerte Vermieter bei hohen Zahlungsrückständen auf drastische Strafmaßnahmen zurück. Manchmal wird dem säumigen Mieter der Strom abgedreht, manchmal das Wasser. Doch diese Praxis ist nicht rechtens.

Nur weil ein Mieter mit den Zahlungen im Rückstand ist, darf der Vermieter ihm keinesfalls den Strom abdrehen, entschied jetzt das Kammergericht Berlin (Az. 8 U 70/05). Solange der Mietvertrag läuft, sei der Eigentümer nicht zu solchen Strafen berechtigt, da er die Versorgungsleistung der vermieteten Wohnung stets zu garantieren habe.

In die gleiche Richtung argumentierten Richter am Oberlandesgericht Saarbrücken: Der Vermieter einer Gaststätte durfte dem Gastwirt nicht das Wasser kappen, nur weil dieser im Mietrückstand war (Az. 8 W 204/05-30).

## 2 Gewerbe

### 2.1 Miteigentümer fühlten sich durch Stehtische im Laden gestört

Eigentümergeinschaften streiten immer wieder darüber, wie weit der Einzelne seine Rechte ausschöpfen darf. Die Grenzen liegen nach Auffassung der Gerichte immer dort, wo die Nachbarn gestört werden. Wie sieht es aus, wenn ein Geschäftsinhaber plötzlich auf die Idee kommt, in seinem Laden auch noch Stehtische aufzustellen? Das musste nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein Zivilsenat klären. (Oberlandesgericht Köln, Aktenzeichen 16 Wx 52/04)

**Der Fall:** Dass sich in ihrer Wohnanlage ein Ladenlokal befand, damit mussten sich die übrigen Eigentümer zufrieden geben. Denn es war in der Teilungserklärung vorgesehen, hier eine Gewerbeeinheit einzurichten. Doch besonders empfindlich reagierten die Nachbarn, als sie etwas anderes bemerkten: Der Geschäftsmann hatte in seinen Räumen ohne Erlaubnis der Gemeinschaft Stehtische aufgestellt, an denen die Kunden Kaffee trinken konnten. Das gehe entschieden über die eigentlich vorgesehene Nutzung hinaus, meinten die Eigentümer und forderten, dies sofort abzustellen. Weil sich beide Parteien nicht einigen konnten, wurde die Angelegenheit vor dem Kadi entschieden.

**Das Urteil:** Die Juristen des Oberlandesgerichts Köln untersagten die Stehtische. Jedermann sei klar, argumentierten sie, dass solch eine zusätzliche Ausstattung zu einer längeren Verweilzeit der Kunden führe. Wer nicht nur einkaufe, sondern auch noch Getränke konsumiere, der sorge in der Wohnanlage für mehr Unruhe. Mit der eigentlichen Zweckbestimmung eines Ladens habe das nichts zu tun.

## 3 Steuer

### 3.1 Pfusch am Bau kann steuerlich nicht geltend gemacht werden

Wer einen Wohnungsschaden beseitigen lässt, der auf Baumängeln beruht, kann die Kosten dafür nicht als außergewöhnliche Belastungen von der Steuer abziehen. Das hat das Finanzgericht Hamburg (Az.: II K 262/99) entschieden.

Die Begründung der hanseatischen Finanzrichter: Derartige Aufwendungen erfüllen nicht die für eine Absetzbarkeit notwendigen Kriterien. Voraussetzung sei nämlich eine außergewöhnliche und zwangsläufige Belastung. Schäden, die auf Baumängel zurückzuführen sind, seien aber nicht ungewöhnlich und eine fehlerhafte Bauausführung kein unabwendbares Ereignis. Deshalb seien sie zwangsläufig, da die Mängel bereits bei der Abnahme hätten festgestellt und behoben werden können. Damit bleiben Eigentümer auf den Kosten für die Beseitigung der Baumängel sitzen und können das Finanzamt daran nicht beteiligen.

### 3.2 Verseuchte Fassade

Asbestsanierung kann außergewöhnliche steuerliche Belastung sein. Steuerzahler versuchen immer wieder, größere finanzielle Ausgaben als außergewöhnliche Belastungen geltend zu machen. Längst nicht in jedem Falle haben sie damit beim Fiskus und vor den Gerichten Erfolg. So wird nach Auskunft des LBS-Infodienstes Recht und Steuern bei Wohneigentum eine Fassadenrenovierung nur dann anerkannt, wenn zum Beispiel wegen Asbestspuren eine Gesundheitsgefährdung droht. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen III R 6/01).

**Der Fall:** Rund 14 Jahre nach dem Bau eines Hauses beschloss eine Familie, die Außenfassade zu erneuern. Hauptgrund dafür waren Asbeststoffe, die beim Eindringen in die Innenräume für erhebliche Gesundheitsgefährdung gesorgt hätten. Die Arbeiten kosteten rund 18.000 Euro, die anschließend als außergewöhnliche Belastung geltend gemacht wurden. Das Finanzamt lehnte dies ab – unter anderem mit der Begründung, die Familie habe es versäumt, vor Beginn der Sanierung ein amtliches Gutachten erstellen zu lassen.

**Das Urteil:** Auch die Richter des Bundesfinanzhofs betonten, dass ein solches, rechtzeitig erbrachtes Attest grundsätzlich wichtig für die steuerliche Anerkennung sei. Im Streitfall könne man ausnahmsweise darüber hinwegsehen, zumal der Kläger nachweislich unter einer chronischen Bronchitis litt. Die Fassadenrenovierung falle hier eindeutig unter die Rubrik außergewöhnliche Belastung, weil der Steuerzahler gezwungen gewesen sei, „eine konkrete, von einem Gegenstand des existenznotwendigen Bedarfs ausgehende Gesundheitsgefährdung zu beseitigen“.

### 3.3 Auszug beschleunigt - Abstandszahlung an Mieter als Werbungskosten?

Die Situation kommt gar nicht so selten vor: Ein Eigentümer will seine Wohnung selbst nutzen, muss aber erst noch seine Mieter davon überzeugen, möglichst schnell Platz zu machen. Manchmal werden Ausgleichszahlungen vereinbart, die den Mietern den Auszug erleichtern sollen. In einem konkreten Verfahren musste nun nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS geklärt werden, ob solche Entschädigungen steuerlich als Werbungskosten abzusetzen sind. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 38/03)

**Der Fall:** Ein Ehepaar besaß ein Mehrfamilienhaus, in dem mehrere Wohnungen vermietet waren. Das Objekt sollte renoviert, sein Dach ausgebaut und der Gesamtkomplex anschließend sowohl vermietet als von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Um die Sache zu beschleunigen, überwies das Ehepaar an die Mieter rund 8.000 Euro an Abstandszahlungen. Diese Summe sollte anschließend als Werbungskosten steuerlich geltend gemacht werden. Denn, so die Begründung, es handle sich hierbei um nichts anderes als Ausgaben aus der letzten Phase des Mietverhältnisses. Dementsprechend müssten die damit zusammenhängenden Kosten aus Vermietung und Verpachtung auch abzugsfähig sein.

Das Urteil: Die Richter des Bundesfinanzhofs wollten der Argumentation der Eigentümer nicht folgen. Diese Abstandszahlung, so ihr Argument, habe nicht dazu gedient, um Einnahmen zu erwerben, zu sichern oder zu erhalten. Vielmehr sei es darum gegangen, die Wohnung selbst nutzen zu können. Das falle aber in den Bereich der privaten Lebensführung. Er überlagere eindeutig den Zusammenhang mit der Vermietung. Deswegen komme eine Absetzung als Werbungskosten nicht in Frage. Anders wäre es, so der Bundesfinanzhof, wenn die Abstandszahlung dazu gedient hätte, die Wohnung schneller renovieren und anschließend erneut vermieten zu können.

### 3.4 Abziehbarkeit von Erhaltungsaufwendungen bei abgekürztem Zahlungsweg

BFH, Urteil v. 15.11.05, IX R 25/03 (veröffentlicht am 28.12.05)  
Schließt ein Dritter im eigenen Namen einen Werkvertrag über Erhaltungsarbeiten am vermieteten Grundstück des Steuerpflichtigen ab und leistet er die vereinbarte Vergütung, so kann der Steuerpflichtige diesen Aufwand auch dann bei seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten abziehen, wenn der Dritte dem Steuerpflichtigen den Betrag zuwendet.

A hatte in den Streitjahren (1996 und 1997) Einkünfte aus der Vermietung seines Grundstücks erzielt. Sein Vater (V) beauftragte Handwerker mit der Durchführung von Erhaltungsarbeiten und beglich die auf seinen - des V - Namen ausgestellten Rechnungen. Erst nachträglich wurden die Rechnungen auf den Namen des A geändert. Das FA lehnte es ab, diese Aufwendungen als Werbungskosten bei den Einkünften des A aus Vermietung und Verpachtung abzuziehen, da es sich hierbei um Aufwand des V und nicht des A gehandelt habe. – Dieser Auffassung folgte auch das FG. V sei bei den Vertragsschlüssen selbst aufgetreten und habe nicht - für den jeweiligen Vertragspartner erkennbar - im Namen des A gehandelt. Auch unter dem Gesichtspunkt des abgekürzten Vertragsweges könnten die Aufwendungen bei A nicht anerkannt werden.

Der BFH sieht dies anders. Da Einkünfte subjektbezogen ermittelt werden müssen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 1 EStG), können zwar nur solche Aufwendungen als Werbungskosten i. S. des § 9 Abs. 1 EStG abgezogen werden, welche die persönliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen mindern (BFH, Beschluss des Großen Senats v. 23.8. 1999 GrS 2/97, BFH/NV 2000 S. 134 unter C. IV. 1. b; BFH, Urteil v. 3.12.2002 IX R 14/00, BFH/NV 2003 S. 468). Dabei ist jedoch die Mittelherkunft für den Ausgabenabzug nicht bedeutsam (BFH, Urteil v. 4.9.2000 IX R 22/97, BFH/NV 2001 S. 107 unter II. 2. a). So kann der Steuerpflichtige Aufwendungen selbst dann abziehen, wenn ein Dritter ihm den entsprechenden Betrag zuvor geschenkt hat, oder - statt ihm den Geldbetrag unmittelbar zu geben - in seinem Einvernehmen seine Schuld tilgt (vgl. § 267 Abs. 1 BGB). - Darüber hinaus sind die Aufwendungen nicht nur im Fall der Abkürzung des Zahlungswegs dem Steuerpflichtigen zurechenbar, sondern ebenso, wenn der Dritte im eigenen Namen für den Steuerpflichtigen einen Vertrag abschließt und aufgrund dessen auch selbst die geschuldete Zahlung leistet (Schmidt/Drenseck, EStG, 24. Aufl., § 9 Rz. 71). Auch in diesem Fall des abgekürzten Vertragswegs wendet der Dritte dem Steuerpflichtigen Geld zu und bewirkt dadurch zugleich seine Entreicherung, indem er mit der Zahlung an den Leistenden den Vertrag erfüllt. Nach dem für das Steuerrecht maßgebenden wirtschaftlichen Gehalt eines solchen Dreiecksverhältnisses ist die Direktzahlung des Dritten dem Zahlungsumweg über den Steuerpflichtigen im Rahmen zweier zweiseitiger Rechtsbeziehungen gleich zu behandeln. – Hiernach konnte A die von V bezahlten Erhaltungsaufwendungen als Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Es kam nicht darauf an, ob und inwieweit sich das Vertragsverhältnis als Bargeschäft des täglichen Lebens darstellt, das über die Grundsätze des „Geschäfts für den, den es angeht“ den A unmittelbar verpflichtet. Denn V hat die Verträge über Erhaltungsarbeiten mit den Handwerkern im eigenen Namen, aber im Interesse des A abgeschlossen und die vereinbarte Vergütung an die Handwerker entrichtet. Weil er die Beträge nicht von A zurückgefordert hatte, hat er sie ihm zugewendet. Sie sind demgemäß als Aufwand des A abziehbar.

### 3.5 Partnerin als Steuervorteil - Behinderte können Hilfe im Haushalt geltend machen

Grundsätzlich ist der Fiskus eisern: Wenn Angehörige im Haushalt helfen, dann kann das steuerlich nicht geltend gemacht werden. Denn es wird als normal empfunden, dass Menschen, die zusammen leben, sich auch die anfallenden Arbeiten teilen. Ein Steuerzahler versuchte es trotzdem – und er bekam von der höchsten zuständigen Instanz Recht. Der wesentliche Unterschied zum Normalfall, so der Infodienst Recht und Steuern der LBS, war: der Betroffene war schwer körperbehindert. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen III R 36/95)

**Der Fall:** Der Mann war unbestritten nicht mehr in der Lage, sich alleine zu versorgen. Mediziner hatte ihm eine 50-prozentige Erwerbsminderung bestätigt. Deswegen bat er seine – nicht mit ihm verheiratete – Lebensgefährtin um Hilfe. Für deren Dienstleistungen bezahlte er monatlich rund 600 Euro und machte diese Summe in seiner Steuererklärung als außergewöhnliche Belastung geltend. Das Finanzamt spielte allerdings bei dieser Konstruktion nicht mit. Wenn jemand mit der Hilfsperson in eheähnlicher Gemeinschaft lebe, dann gelte dasselbe wie bei Verheirateten, das heißt, eine steuerliche Anerkennung sei nicht möglich.

**Das Urteil:** Der Bundesfinanzhof stellte sich auf die Seite des Steuerzahlers. Bei einem schwer Körperbehinderten müsse man von der ansonsten starren Regelung absehen, dass Haushaltshilfe unter Angehörigen oder Quasi-Angehörigen nicht absetzbar sei. Es handle sich hier klar um Mehraufwendungen, die durch die körperlichen Gebrechen des Mannes bedingt seien. Außerdem, so die Richter, gehe es im konkreten Fall ohnehin nur um eine relativ geringe Vergütung, die erheblich unter den tatsächlichen Kosten liege.

### 3.6 Grundbesitzveräußerung – Steuerliche Berücksichtigung von Vorfälligkeitsentschädigungen?

BFH, Urteil v. 6.12.2005, VIII R 34/04 (veröffentlicht am 18.1.06)

**Durch die Verpflichtung zur lastenfreien Veräußerung von Grundbesitz veranlasste Vorfälligkeitsentschädigungen sind auch dann als Veräußerungskosten dem Vorgang der Veräußerung zuzurechnen, wenn der hierbei erzielte Veräußerungsgewinn nicht steuerbar ist. Die Vorfälligkeitsentschädigungen können deshalb auch nicht als Werbungskosten im Zusammenhang mit den aus dem Veräußerungserlös finanzierten (neuen) Einkunftsquellen (hier: Kapitalanlagen nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) berücksichtigt werden.**

Der Streitfall betraf einen Stpfl. (A), der zum 30.9.1997 drei bis dahin vermietete Wohnobjekte veräußert hatte und im Zusammenhang damit seine grundschuldgesicherten Darlehensschulden vorzeitig tilgen musste. Dafür

hatte er an die Kreditinstitute **Vorfälligkeitsentschädigungen** i. H. von insgesamt 208 417 DM zu zahlen. Die dem A nach Leistung der Entschädigungen noch verbliebenen Veräußerungserlöse (i. H. von 1 790 000 DM) legte er zu Zinssätzen zwischen 2,75 v. H. und 6,5 v. H. an. - Bei seiner Einkommensteuerveranlagung 1997 vertrat A die Ansicht, dass die Vorfälligkeitsentschädigungen als **Werbungskosten bei den Einkünften aus Kapitalvermögen** (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 und § 20 EStG) zu berücksichtigen seien. Dem sind das FA – und der BFH - nicht gefolgt.

Vorfälligkeitsentschädigungen (vgl. nunmehr § 490 Abs. 2 Satz 3 BGB) gehören nicht zu den Zinsen im bürgerlich-rechtlichen Sinne (BFH, Urteil v. 21.2.1995 VIII R 6/92, BFH/NV 1995 S.1010); sie bezwecken vielmehr den Ausgleich des Schadens, der dem Darlehensgeber aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Kreditvertrags entstanden ist. Sie sind damit allerdings **Nutzungsentgelt** im weiteren Sinne für das - auf die verkürzte Laufzeit in Anspruch genommene - Fremdkapital (BFH, Urteil v. 25.2.1999 IV R 55/97, BFH/NV 1999 S. 1248).

Vorfälligkeitsentschädigungen unterfallen demgemäß auch dem ertragsteuerrechtlichen Schuldzinsbegriff mit der Folge, dass sie als Werbungskosten nur dann anzuerkennen sind, wenn sie i. S. von § 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 EStG im **wirtschaftlichen Zusammenhang** mit einer Einkunftsart stehen, d.h. durch die Erzielung steuerbarer Einnahmen veranlasst sind (BFH, Urteil v. 14.1.2004 IX R 34/01, BFH/NV 2004 S.1091). So kann eine Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten anzusetzen sein, wenn der zur Finanzierung eines vermieteten Grundstücks aufgenommene Kredit unter Anfall einer solchen Entschädigung vorzeitig mittels eines zinsgünstigeren Umschuldungsdarlehens getilgt wird und das Grundstück wie zuvor als Erwerbgrundlage genutzt wird. Anders liegt es dagegen, wenn die Belastung mit einer Vorfälligkeitsentschädigung im Zusammenhang mit der **Veräußerung** des bisher vermieteten Grundbesitzes steht. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist dann nicht den bis zur Veräußerung erzielten laufenden Einkünften, sondern dem **Veräußerungsvorgang** zuzurechnen (BFH, Urteile v. 23.1.1990 IX R 8/85, BStBl 1990 II S. 464; v. 23.9.2003 IX R 20/02, BFH/NV 2004 S. 125). Wenn der Veräußerungsvorgang der nicht steuerbaren Vermögenssphäre zuzuweisen ist, gehört die vom Veräußerer zu tragende Vorfälligkeitsentschädigung zu den Kosten einer nicht steuerbaren Vermögensumschichtung und ist deshalb vom **Abzug als Werbungskosten ausgeschlossen**. Auch im Streitfall konnten die von A entrichteten Vorfälligkeitsentschädigungen nicht als Werbungskosten qualifiziert werden, da sie im Zusammenhang mit der nicht steuerbaren Veräußerung seines Grundbesitzes angefallen sind und deshalb weder den bis zum 30.9.1997 erzielten Vermietungseinkünften noch den im Anschluss hieran begründeten Einkunftsquellen (Geldkapitalanlagen) zugeordnet werden konnten.

### 3.7 Scheiden tut weh - Selbst der Fiskus hilft Immobilieneigentümern nicht

Dass es sich bei einer Scheidung in jeder Hinsicht um eine außergewöhnliche Belastung für die Betroffenen handeln kann, ist unumstritten. Aber der Fiskus nimmt es nach Information des LBS-Infodienstes Recht und Steuern dabei sehr genau: Vermögensauseinandersetzungen vor Gericht um gemeinsame Immobilien sind normalerweise nicht steuermindernd zu berücksichtigen. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen III R 27/04)

Der Fall: Es waren jede Menge rechtlicher Fragen zu klären, als sich ein Ehepaar nach längerer Ehe scheiden lassen wollte. Unter anderem ging es darum, wem die gemeinsamen Immobilien zufallen. In einem Teilvergleich vor dem Amtsgericht wurde vereinbart, dass der Mann das Haus behält und die Frau im Gegenzug eine ursprünglich dem Ex gehörende Eigentumswohnung. Gutachter-, Anwalts- und Gerichtskosten beliefen sich auf über 23.000 Euro, die der Mann als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend machen wollte. Der Fiskus sagte bei einem Großteil der Summe Nein – vor allem bei den die Immobilien betreffenden Kosten.

Das Urteil: Der Bundesfinanzhof schloss sich in letzter Instanz der Rechtsauffassung der Behörde an. Die Scheidungskosten als solche könnten steuermindernd geltend gemacht werden, sofern sie eine zumutbare Eigenbelastung nicht überschritten, hieß es in dem Urteil. Nicht als außergewöhnliche Belastung gelten hingegen vermögensrechtliche Auseinandersetzungen, die, wie hier in dem gerichtlichen Vergleich, gemeinsame Immobilien betreffen.

**Haftungshinweis:**

Alle von uns zusammen getragenen Informationen sind aus dem Internet oder diverser Fachliteratur.  
Wir übernehmen für die Korrektheit oder Vollständigkeit keine Haftung.  
Bei Bedarf informieren Sie sich bitte bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

**Immo Partner Failer - Modernes Gebäudemanagement aus einer Hand !**

**Verwaltung von Wohn- und Gewerbeobjekten.**

**Planung, Ausschreibung und Überwachung von Sanierungen und Neubauprojekten**

**Bestandsaufnahme von Immobilien sowie Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes**

**Überprüfung der laufenden Betriebskosten und Ermittlung des möglichen Einsparungspotentials**

**Denn Betriebskosten sind die 2. Miete! -**

**Überprüfung, Standortanalyse und Beratung vor einem eventuellen Immobilienkauf**

**Vermietung / Verkauf von Wohn- und Gewerbeobjekten**

Für nähere Informationen oder einer individuellen Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zu Verfügung

**Tel.: 08203/952930 - E-Mail: [service@immo-partner.com](mailto:service@immo-partner.com)**