

## 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>		Seite
1.01	Einwurf in Briefkasten genügt	1
1.02	Reinigung der Dachrinne ist Sache des Mieters	2
1.03	Untervermieter muss Lebensmittelpunkt vor Ort haben	2
1.04	Kautionsicherung sichert auch künftige Forderungen	2
1.05	Vermieter muss nicht rund um die Uhr Heizölmarkt beobachten	2
1.06	Pleite nicht verschweigen, sonst droht Kündigung	3
1.07	Lüften – Hauptberuf Mieter?	3
1.08	Immo schön pünktlich – wer bei Miete schlampt, riskiert die Kündigung	3
1.09	Kein Schadenersatzanspruch bei Verunreinigung durch Tabakkonsum	3
1.10	Musizieren in Wohneigentum kann nicht grundsätzlich verboten werden	4
1.11	Gleichbehandlungsgesetz betrifft auch Vermieter	4
1.12	Geld zurück bei ungerechtfertigten Schönheitsreparaturen	4
<b>Gewerbe</b>		
2.01	Mieteinzugsermächtigung bei Gewerbemiete	5
<b>Steuer</b>		
3.01	Schimmel und Steuer – Pilzbeseitigung ist keine außergewöhnliche Belastung	5
3.02	Auslandsimmobilien – Verluste abziehbar	5
3.03	Selbstgenutzte Immobilie fällt nicht unter die Drei-Objekte-Grenze	5
3.04	Altes Gemäuer	6
3.05	Eigenheimzulage: Erst- und Zweitobjekte bei Eheleuten	6
3.06	Aufteilung von Vorsteuer bei gemischt genutzten Gebäuden	6
3.07	Grundsteuer für selbstgenutzte Einfamilienhäuser nicht verfassungswidrig	7

## 1 Mietrecht

### 1.1 Einwurf in Briefkasten genügt

**Eine Kündigung wird erst dann wirksam, wenn sie bei dem betreffenden Arbeitnehmer eingetroffen ist. Ist der Beschäftigte gerade nicht in der Firma, so muss er das Kündigungsschreiben jedoch nicht unmittelbar in Empfang nehmen, sondern es genügt, wenn es in seinem Briefkasten landet.**

Das Landesarbeitsgericht Bremen hatte sich mit einem Fall zu befassen, in dem ein Arbeitnehmer gegen seine Kündigung klagte, weil er sie angeblich nicht erhalten hatte. Der Mann war bereits seit längerer Zeit krank. Nach einem Kuraufenthalt war er zu seiner Freundin gezogen, die ihn gesund pflegen wollte. Zwischenzeitlich sollte ein Freund die Post in der Wohnung des Kranken leeren und ihn über wichtige Dinge informieren.

Von der Kündigung erfuhr der Arbeitnehmer angeblich erst, nachdem er wieder zurück in seine eigene Wohnung gezogen war – das war gut sechs Wochen nach Eingang des Kündigungsschreibens in dessen Briefkasten. Der Beschäftigte wollte die Kündigung nicht akzeptieren und klagte. Die Richter wiesen die Klage jedoch ab, weil der Mann die dreiwöchige Klagefrist überschritten hatte. Sie sahen die Möglichkeit der Zustellung per Post als völlig ausreichend an. Der Mann hätte sicherstellen müssen, dass sein Freund ihn auch zeitnah über dessen Post informiert. (LAG Bremen, Az. 3 TA 22/05).

## 1.2 Reinigung der Dachrinne ist Sache des Mieters

**Ein häufiger Streitpunkt in Mietshäusern sind die Ausgaben für sonstige Betriebskosten. Wer muss für welche Kosten aufkommen? In einem Punkt schob der Bundesgerichtshof den Schwarzen Peter jetzt den Mietern zu: Die Säuberung der Dachrinne gehört zu den Betriebskosten.**

Das höchste deutsche Zivilgericht hatte die Frage zu klären, ob der Hauswirt oder der Mieter für die regelmäßige Reinigung der Dachrinne zahlen muss. Eindeutige Antwort: Regelmäßige Reinigungsarbeiten sind Sache des Mieters, daher dürfen die Kosten umgelegt werden. (BGH, Az. VIII ZR 167/03)

Allerdings machten die Richter eine Einschränkung: Handelt es sich bei der Säuberung um eine einmalige Aufwändung, zum Beispiel weil eine akute Verstopfung behoben werden muss, dann braucht sich der Mieter nicht an den Kosten zu beteiligen. Einmalige Reinigungsaktionen, quasi als Reparatur oder Wiederinstandsetzung eines Mietmangels zu verstehen, sind Sache des Vermieters

## 1.3 Untervermieter muss Lebensmittelpunkt vor Ort haben

Der Mieter einer Wohnung oder eines Hauses hat grundsätzlich das Recht, nach Rücksprache mit dem Eigentümer einen Teil der Immobilie unterzuvermieten. Wenn er selbst sich dort jedoch kaum noch aufhält, kann der Eigentümer nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS sein Veto einlegen. (Landgericht Berlin, Aktenzeichen 65 S 303/04)

**Der Fall:** Ein Mieter beharrte darauf, in seiner Wohnung einen Untermieter aufzunehmen. Mit diesem Anliegen trat er an den Eigentümer heran. Der allerdings lehnte ab. Er hatte nämlich herausgefunden, dass sein Vertragspartner inzwischen überwiegend in einer anderen Stadt lebte und lediglich ein Zimmer zur eigenen Nutzung behalten wollte. Von einer normalen, rechtlich durchaus vorgesehenen Untervermietung könne hier keine Rede mehr sein, argumentierte der Eigentümer.

**Das Urteil:** Der Lebensmittelpunkt des Hauptmieters, so entschieden die Berliner Richter, müsse schon noch in dem gemieteten Objekt liegen. Nur dann könne er andere Personen bei sich aufnehmen. Wer durch die Untervermietung lediglich Geld verdienen wolle, während er selbst sich andernorts aufhalte, der könne vom Eigentümer keine Zustimmung verlangen. Von einem „berechtigten Interesse“ an der Untervermietung sei in einem derartigen Fall keine Rede mehr.

## 1.4 Kautionsichert auch künftige Forderungen

**Die Mietsicherheit sichert grundsätzlich auch noch nicht fällige Ansprüche, also auch eine mögliche Nachforderung aus einer ausstehenden Nebenkostenabrechnung. Der Vermieter darf also die Mietsicherheit oder einen entsprechenden Teil zunächst einbehalten. Diese in Literatur und Rechtssprechung bereits vorherrschende Meinung hat der BGH mit einem nun veröffentlichten Urteil (BGH, Urteil v. 18. Januar 2006 - VIII ZR 71/05) bestätigt.**

Das zugrunde liegende Mietverhältnis endete zum 30. Juni 2003. Mit Schreiben vom 01. März 2004 rechnete der Vermieter über die Mietsicherheit ab und behielt einen Teilbetrag in Hinblick auf die noch zu erfolgende Nebenkostenabrechnung 2003 zurück. Mitte Juni 2004 wurde dann die Abrechnung vorgelegt und die restliche Kautionsicherung nach Abzug der Nachforderung ausgezahlt. Dies entspreche dem Sicherungszweck der Mietsicherheit, so Karlsruhe. Die Mietkaution sichere grundsätzlich alle - auch noch nicht fällige - Ansprüche des Vermieters, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben.

### **Praxistipp:**

Der Vermieter muss nicht sofort nach Beendigung des Mietverhältnisses über die Mietsicherheit abrechnen. Die Rechtsprechung gewährt ihm eine Abrechnungsfrist bis zu 6 Monaten, je nach den Umständen des Einzelfalles. Endet das Mietverhältnis im Laufe eines Abrechnungsjahres und ist mit einer Nachforderung zu rechnen, ist jedem Vermieter zu empfehlen, die Mietsicherheit in angemessener Höhe zurückzubehalten und die Abrechnung abzuwarten

## 1.5 Vermieter muss nicht rund um die Uhr Heizölmarkt beobachten

**In Zeiten hoher Energiepreise hoffen Mieter auf die Cleverness des Vermieters, dass dieser das nötige Heizöl möglichst günstig einkauft. Das Landgericht München musste der Frage nachgehen, wie weit die Verpflichtung des Vermieters reicht.**

Nach Ansicht der Richter muss der Hauseigentümer nicht unablässig den Heizölmarkt beobachten, um das Öl möglichst günstig zu bekommen. (Az. 15 S 22670/02) Im konkreten Fall waren Münchner Mieter der Meinung, ihr Vermieter habe sich zu wenig bemüht, um einen günstigen Einkaufszeitpunkt für das Heizöl zu erwischen. Im Gegenteil: Der Brennstoff sei viel zu teuer eingekauft worden, weil der Vermieter sich nicht für ihre Belange interessiere.

Die Richter urteilten mit einem sowohl als auch. Zwar hätten die Betroffenen Recht, dass der Vermieter mit Rücksicht auf die Mieter ein möglichst günstiges Angebot auswählen müsse. Dies verpflichte ihn aber nicht, andauernd den Heizölmarkt zu beobachten, um zum absolut günstigsten Zeitpunkt zuzuschlagen. Solch eine Dauerbeschäftigung sei dem Vermieter nicht zuzumuten.

#### 1.6 Pleite nicht verschweigen, sonst droht dem Mieter die fristlose Kündigung

Jemand, der sich um eine Wohnung bewirbt, will sich naturgemäß in bestem Licht darstellen. Unangenehme Dinge werden deswegen gegenüber dem Eigentümer oft verschwiegen. Doch diese Taktik kann sich nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS unter Umständen bitter rächen, wenn später die Wahrheit doch herauskommt.

(Landgericht Bonn, Aktenzeichen 6 T 312/05)

**Der Fall:** Als der Mietvertrag unterzeichnet wurde, schien alles prima. Eigentümer und Mieter waren miteinander zufrieden. Was letzterer allerdings bei den Vorgesprächen nicht erwähnt hatte: Bereits von seinem vorigen Vermieter war ihm wegen Zahlungsrückständen gekündigt worden und außerdem lief ein Insolvenzverfahren gegen ihn. Als der neue Eigentümer im Nachhinein davon erfuhr, fühlte er sich hintergangen. Er setzte sofort alle rechtlichen Hebel in Bewegung, um den Vertrag wieder rückgängig machen zu können.

**Das Urteil:** Eine Zivilkammer des Bonner Landgerichts zeigte wenig Verständnis für die Verschwiegenheit des Mieters. Wenn jemand mit so gravierenden finanziellen Problemen kämpfe, dann müsse er das auch gegenüber dem Eigentümer erwähnen. Sonst mache er sich einer arglistigen Täuschung schuldig. Die Konsequenz: Das Mietverhältnis kann einseitig wieder aufgelöst werden. Denn der neue Vermieter müsse davon ausgehen, dass er bei Nichtzahlung nicht einmal auf dem Wege der Pfändung das ihm zustehende Geld erhalten könne.

#### 1.7 Lüften - Hauptberuf Mieter?

Von niemandem kann verlangt werden, ständig zu lüften

Um eine Wohnung instand zu halten, müssen auch Mieter ihren Anteil beitragen. Doch wo liegen die Grenzen des Zumutbaren? Kann zum Beispiel von einer Familie nach dem Auftreten von Schimmel verlangt werden, den ganzen Tag über in regelmäßigen Abständen zu lüften? Das verneinte die Justiz nach Mitteilung des Infodienstes Recht und Steuern der LBS.

(Landgericht Aurich, Aktenzeichen 2 T 51/05)

**Der Fall:** Der Pilzbefall an den Wänden war äußerst lästig, darüber waren sich der Eigentümer einer Wohnung und seine Mieter einig. Um den Schimmel los zu werden, wurde ein Spezialist befragt. Der empfahl, vier Mal am Tag jeweils 15 Minuten zu lüften, vorher die Heizung ab- und danach wieder aufzudrehen. Den Bewohnern schien das unzumutbar. Schließlich seien sie ja nicht ständig zu Hause, entgegneten sie.

**Das Urteil:** Auch das Landgericht Aurich sah die Angelegenheit so. Es sei mit dem normalen Alltag nur schwer zu vereinbaren, sich an solch strenge Lüftungspläne zu halten. Der Vorschlag, auch wenn er von einem Experten kam, könne von den Mietern nicht umgesetzt werden. Die Folge: Es liege hier ein Mangel der Wohnung vor, der zur Mietminderung berechtige.

#### 1.8 Immo schön pünktlich – wer bei Miete schlampft, riskiert die Kündigung

Auf wenige andere Dinge reagieren Wohnungs- und Hauseigentümer so allergisch wie auf unregelmäßig eingehende Mietzahlungen. Mit einem Mieter in Berlin-Wedding war – wie durchaus üblich – vereinbart worden, dass er jeweils zum dritten eines Monats im voraus bezahlen müsse. So weit die Theorie. In der Praxis kam die Miete über Jahre hinweg verspätet, manchmal erst im Folgemonat. Der Eigentümer mahnte seinen Vertragspartner ab, einige Zeit danach traten die Schlampereien aber erneut auf. Als nach einer zweiten Abmahnung wieder 14 Tage bis zur Zahlung verstrichen, folgte die fristlose Kündigung. Die Richter des Bundesgerichtshofs gaben nach Information des LBS-Infodienstes Recht und Steuern dem Eigentümer Recht. Der Mieter habe es mit seiner nachhaltigen Unpünktlichkeit eindeutig übertrieben.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 364/04)

#### 1.9 Kein Schadenersatzanspruch bei Verunreinigung durch Tabakkonsum

In dem Urteil bestätigte der BGH zunächst seine laufende Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von „starrten“ Fristen bei **Schönheitsreparaturklauseln**. Da im zu entscheidenden Fall eine „starre“ Frist vorlag, konnte der Schadenersatzanspruch jedenfalls nicht auf die Schönheitsreparaturklausel gestützt werden.

Der BGH verneinte aber auch einen Schadenersatzanspruch wegen der vom Kläger geltend gemachten Verunreinigungen der Wohnung durch **"Nikotinrückstände"**. Der Beklagte hat insoweit keine vertragliche Pflicht verletzt. Der Mieter ist zur Nutzung des gemieteten Wohnraums innerhalb der durch die vertraglichen

Vereinbarungen gezogenen Grenzen berechtigt. Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten. Liegt eine wirksame, das Rauchen in der Wohnung **einschränkende Vereinbarung** nicht vor, verhält sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung raucht und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht, grundsätzlich nicht vertragswidrig. Der Bundesgerichtshof hat offen gelassen, ob ausnahmsweise eine vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr umfasste Nutzung der Wohnung anzunehmen ist, wenn "exzessives" Rauchen bereits nach kurzer Mietzeit einen erheblichen Renovierungsbedarf zur Folge hat, weil ein solcher Fall hier nicht gegeben war. Auch eine über den **vertragsgemäßen Gebrauch** hinausgehende Schädigung der Mietsache, die zur Schadensersatzpflicht des Mieters führt, liegt nicht vor. Der Vermieter wird dadurch, dass der Mieter durch Tabakkonsum verursachte Gebrauchsspuren grundsätzlich nicht zu vertreten hat, nicht unbillig benachteiligt. Denn der Vermieter hat die Möglichkeit, die Pflicht zur Ausführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen auch im Wege der formularvertraglichen Vereinbarung auf den Mieter abzuwälzen, wie es in der Praxis weithin üblich ist; an einer solchen - wirksamen - Vereinbarung fehlte es hier jedoch.

**BGH, Urteil vom 28.06.2006, VIII ZR 124/05**

#### **1.10 Musizieren in Wohneigentumsanlagen kann nicht grundsätzlich verboten werden**

Es ist leider nicht bekannt, wie es um die musikalischen Qualitäten eines Wohnungseigentümers bestellt war. Fest steht: Der Mann spielte leidenschaftlich gerne Saxophon und ebenso leidenschaftlich wollten ihn seine Nachbarn dabei einschränken. In einem Beschluss der Eigentümerversammlung hieß es, das Singen und Musizieren sei nur von 8 bis 12 und von 14 bis 20 Uhr erlaubt – und zwar „in nicht belästigender Weise und Lautstärke“. Fernseher, Radio und Plattenspieler hätten dagegen über diese Zeiten hinaus „dudeln“ dürfen. Der Bundesgerichtshof störte sich nach Information des LBS-Infodienstes Recht und Steuern nicht grundsätzlich an den Ruhezeiten, monierte aber die unterschiedliche Behandlung der Geräuschquellen im Haus und die unbestimmte Formulierung der „nicht belästigenden Weise und Lautstärke“. Deswegen sei der konkrete Beschluss der Eigentümerversammlung unwirksam.  
(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZB 11/98)

#### **1.11 Gleichbehandlungsgesetz betrifft auch Vermieter**

**Das allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) trat am Freitag, den 18. August 2006 in Kraft. Der Bundespräsident hatte es noch einmal spannend gemacht. Ursprünglich war das Inkrafttreten bereits für den 1. August vorgesehen. Mit der Unterzeichnung des Gesetzes und der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt sind jetzt aber die Fakten geschaffen. Auch bei der Vermietung von Wohnraum muss künftig ein Diskriminierungskatalog beachtet werden.**

Das Gleichbehandlungsgesetz geht deutlich über die EU-Richtlinie hinaus, die nur den Schutz vor Diskriminierung auf Grund von Rasse und ethnischer Herkunft vorsehen. Der Schutz wurde erweitert auf Diskriminierung auf Grund von Religion oder Weltanschauung, Alter, Geschlecht, Behinderung oder sexueller Identität. Dieser Diskriminierungskatalog ist bei sogenannten **Massengeschäften**, d.h. bei Geschäften, die grundsätzlich „ohne Ansehen der Person“ zustande kommen, zu beachten. Bei der **Wohnraumvermietung** soll dies erst dann der Fall sein, wenn der Eigentümer mehr als **50 Wohnungen** vermietet. Ansonsten müssen **private Vermieter** lediglich die von der EU-Richtlinie vorgegebenen Merkmale „Rasse“ und „ethnische Herkunft“ beachten. Außerdem gilt eine Ausnahme vom Diskriminierungsverbot für den **persönlichen Nähebereich**. Das Gesetz gilt also beispielsweise nicht, wenn Vermieter und Mieter auf einem Grundstück wohnen.

Weiterhin können sich Vermieter auf § 19 Abs. 3 AGG berufen, der dem Anliegen der Wohnungswirtschaft Rechnung trägt, bei der Vermietung von Wohnraum die bewährten Grundsätze einer Stadt- und Wohnungspolitik berücksichtigen zu können. § 19 Abs. 3 AGG stellt deshalb klar, dass bei der Wohnungsvermietung eine **unterschiedliche Behandlung** zulässig sein kann, sofern sie den **Zielen der Stadt- und Wohnungspolitik** dient, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und ausgewogene Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse zu schaffen und zu erhalten.

#### **1.12 Geld zurück bei ungerechtfertigten Schönheitsreparaturen**

**Finden sich im Mietvertrag keine Regelungen über Schönheitsreparaturen, so sind sie Sache des Vermieters. Folge: Führt ein Mieter Schönheitsreparaturen in seiner Wohnung durch, die er eigentlich gar nicht zu machen braucht, kann er die entstandenen Kosten dem Vermieter anlasten.**

Das Landgericht Karlsruhe gab in diesem Sinne einer Mieterin Recht, die beim Auszug aus ihrer Wohnung umfangreiche Malerarbeiten durchführen ließ. Sie nahm an, aufgrund einer bestimmten Klausel im Mietvertrag dafür verantwortlich zu sein. Bei einer späteren Vertragsprüfung wurde jedoch klar, dass sie keineswegs zu Schönheitsreparaturen verpflichtet war, die Klausel war nämlich unwirksam.

Daraufhin forderte die Frau ihre Auslagen in Höhe von 2.700 Euro vom Vermieter zurück. Dieser schüttelte jedoch den Kopf und wollte davon nichts wissen. Die Richter stellten sich mit ihrem Urteil auf die Seite der Frau und verurteilten den Vermieter zur Zahlung der Aufwendungen. (Az. 9 S 479/05)

## 2 Gewerbe

### 2.1 Mietenzugsermächtigung bei Gewerbetrieber

**Ist im gewerblichen Mietvertrag formularmäßig das Einzugsverfahren zur Miete vereinbart, muss der Mieter für ausreichende Deckung sorgen. Dies an sich selbstverständliche Feststellung trifft das AG Köln.**

**Der Mieter hatte nicht das Recht den Vermieter zu bitten, bis auf weiteres von der Abbuchungsermächtigung keinen Gebrauch mehr zu machen, weil er künftig nicht sicherstellen könnte, dass die Deckung vorhanden sei.**

Zum vereinbarten Einzugszeitpunkt muss der Vermieter von seinem Recht mit Erfolg Gebrauch machen können. Im entschiedenen Fall war die Klage des Vermieters darauf ausgerichtet, dass der Mieter auch verurteilt werde, künftig die Kontendeckung zu gewährleisten.

Es handelte sich um eine zulässige Feststellungsklage für die Zukunft. Das Gericht bejahte aufgrund der Tatsache, dass der Mieter schon sechs Mal keine ausreichende Deckung hatte, die Besorgnis, dass dies sonst (ohne Verurteilung) auch weiterhin der Fall sein würde.

## 3 Steuer

### 3.1 Schimmel und Steuer – Pilzbeseitigung ist keine außergewöhnliche Belastung

Für besondere, schicksalhaft eintretende Lebenssituationen des Bürgers hat der Staat Verständnis. Wer zum Beispiel feststellt, dass seine Immobilie asbestverseucht und damit gesundheitsgefährdend ist, der kann die Kosten für die Sanierung als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend machen. Beim Auftreten von Schimmelpilzen ist das nach Information des LBS-Infodienstes Recht und Steuern nicht möglich. (Oberfinanzdirektion München, Aktenzeichen S 2284 – 1 St 41 M)

**Der Fall:** Ein Immobilienbesitzer stellte fest, dass die Wände seines Anwesens vom Schimmelpilz befallen sind. Um die Bewohner des Anwesens vor Krankheiten zu schützen, ist in solchen Fällen eine schnelle und nicht ganz billige Sanierung nötig. Er beantragte in seiner Steuererklärung, die Kosten als außergewöhnliche Belastung absetzen zu dürfen.

**Das Urteil:** Die Oberfinanzdirektion München verweigerte dieser Lösung ihre Zustimmung. Das Auftreten von Schimmelpilzen sei auf ein Verschulden des Eigentümers oder Mieters zurückzuführen, weil dieser die Immobilie falsch oder mangelhaft belüftet hätte. Oder es handle sich um ein Verschulden des Bauträgers. In all diesen Fällen könne man deswegen keine außergewöhnliche Belastung geltend machen. Ein kleiner Trost für die betroffenen Eigentümer: Handelt es sich um ein vermietetes Objekt, kommt eine Anrechnung bei den Werbungskosten infrage.

### 3.2 Auslandsimmobilien – Verluste abziehbar

**Der Besitz einer Ferienwohnung im sonnigen Süden Europas wird unter steuerlichen Gesichtspunkten künftig lukrativer. Bisher galt: Die mit der Anschaffung und dem Unterhalt verbundenen Kosten dürfen Vermieter nicht steuerlich geltend machen. Dieser Nachteil soll sich jetzt ändern.**

Das deutsche Steuerrecht sieht lediglich vor, dass die Gewinne aus der Vermietung ausländischer Immobilien im Rahmen des sogenannten Progressionsvorbehalts steuerlich berücksichtigt werden. Doch das verstößt gegen EU-Recht, wie der Europäische Gerichtshof kürzlich feststellte.

Die Luxemburger Richter befanden, dass nicht nur Gewinne, sondern auch Verluste bei der Ermittlung der Einkünfte Berücksichtigung finden müssen (Az.: C – 152/03). Den Finanzbehörden dürfte diese Entscheidung gar nicht gefallen, denn dank des Richterspruchs drücken nun negative ausländische Immobilieneinkünfte die Steuerlast deutscher Vermieter.

### 3.3 Selbstgenutzte Immobilie fällt nicht unter die Drei-Objekt-Grenze

**Um zwischen Privatgeschäften und gewerblichem Immobilienhandel unterscheiden zu können, beruft sich der Fiskus auf die so genannte Drei-Objekt-Grenze. Wer innerhalb eines kürzeren Zeitraumes mehr als drei Grundstücke, Häuser oder Wohnungen veräußert, wird vom Finanzamt als professioneller Händler betrachtet und muss die Gewinne als Einnahmen aus einem Gewerbebetrieb versteuern. Doch nicht immer gilt diese Regelung, wie der LBS-Infodienst Recht und Steuern informiert. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen X R 36/04)**

**Der Fall:** Ein Steuerzahler verkaufte in den Jahren 1996, 1997 und 1999 insgesamt vier Grundstücke, die er jeweils weniger als fünf Jahre vorher angeschafft bzw. bebaut hatte. Für den Fiskus war der Fall damit klar: Hier habe man es mit einem gewerblichen Grundstückshandel zu tun. Der Betroffene allerdings verteidigte sich damit,

bei einem der Objekte gar keine Verkaufsabsicht gehabt zu haben. Er sei selbst dort eingezogen und habe es nur deswegen wieder aufgegeben, weil das beruflich erforderlich gewesen sei (Nähe zum Arbeitsplatz).

**Das Urteil:** Im Gegensatz zu Fiskus und Finanzgericht gab der Bundesfinanzhof dem Steuerzahler Recht. Die Begründung: Das Wohnen im eigenen Heim zähle zur „ureigenen Privatsphäre“ eines Menschen. Hier habe es für die Veräußerung des Hauses einen offensichtlichen Sachzwang gegeben (ähnlich wie bei größerem Raumbedarf nach Familienzuwachs) und deswegen könne die Drei-Objekt-Grenze ausnahmsweise nicht gelten. Im Ergebnis wurden die Transaktionen damit insgesamt noch der privaten Vermögensverwaltung zugerechnet und nicht als Gewerbebetrieb eingestuft.

### 3.4 Altes Gemäuer

**Steuervergünstigung für vom Wohnhaus getrenntes, denkmalgeschütztes Nebengebäude  
Wer ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert und zu eigenen Wohnzwecken nutzt, der kann in den Genuss steuerlicher Vergünstigungen kommen. Aber gilt das auch dann, wenn es sich nur um ein Nebengebäude handelt? Nach Information des LBS-Infodienstes Recht und Steuern kann das unter bestimmten Konstellationen durchaus möglich sein.  
(Niedersächsisches Finanzgericht, Aktenzeichen 11 K 11002/03)**

**Der Fall:** Es ging um ein so genanntes „Hinterhaus“, das im Garten des eigentlichen Wohnobjekts lag und von den Eigentümern für viel Geld restauriert worden war. Sie wollten ihre Ausgaben steuerlich abschreiben, hatten jedoch ihre Rechnung ohne das zuständige Finanzamt gemacht. Weil der Zweitbau nicht zu Wohnzwecken diene, so der Fiskus, komme eine Abschreibung nicht in Frage.

**Das Urteil:** Die Richter des niedersächsischen Finanzgerichts sahen die Voraussetzung für eine Steuervergünstigung als erfüllt an. Denn es bestehe ein enger Funktionszusammenhang zwischen den eigentlichen Wohnräumen und dem „Hinterhaus“. Dort befänden sich Abstellräume für Fahrräder, Gartengeräte und Gartenmöbel sowie eine Werkstatt, Ställe für Kleintiere und eine Sattelkammer. Diese Nutzung habe eindeutig etwas mit den Lebens- und Wohnbedürfnissen der Steuerzahler zu tun. Und der Zweck, ein kulturhistorisch wertvolles (denkmalgeschütztes) Gebäude zu erhalten, werde sowieso erfüllt.

### 3.5 Eigenheimzulage: Erst- und Zweitobjekte bei Eheleuten

**Miteigentumsanteile von Ehegatten an der von ihnen selbst genutzten Wohnung bilden auch dann ein Objekt i. S. von § 6 Abs. 2 Satz 2 EigZulG und können zudem zusammen Erstobjekt i. S. von § 6 Abs. 1 EigZulG sein, wenn ein Ehegatte Eigenheimzulage für seinen Miteigentumsanteil als Folgeobjekt in Anspruch nimmt.**

Im Streitfall hatte ein Steuerpflichtiger (A) in den Jahren 1992 bis 1995 die Steuervergünstigung nach § 10e EStG – der Vorläuferregelung zum EigZulG – für ein Objekt (Objekt F) in Anspruch genommen. 1998 erwarben A und seine spätere Ehefrau (B) das Objekt S als Miteigentümer zu je 50 % und nutzten es in der Folge zu eigenen Wohnzwecken. Für diesen Erwerb setzte das Finanzamt für den **jeweiligen Miteigentumsanteil** Eigenheimzulage fest und zwar für A für die Jahre 1998 bis 2001 (als **Folgeobjekt**) und für B für den vollen Förderzeitraum (1998 bis 2005). Im Dezember 2001 erwarben A und B – inzwischen verheiratet – je zur Hälfte ein Einfamilienhaus (Objekt L), das sie ab 2002 selbst nutzen. Für dieses Objekt beantragten A und B als **Zweitobjekt** Eigenheimzulage.

Der BFH hält diesen Antrag für berechtigt. Als Ehegatten können A und B nach § 6 Abs. 1 Satz 2 EigZulG Eigenheimzulage für **insgesamt zwei Objekte** beanspruchen. Der BFH geht davon aus, dass das Objekt S für A und B **Erstobjekt** war. Zwar hatte A die Steuervergünstigung bereits für sein Objekt F in Anspruch genommen. Hierdurch ist aber – entgegen der Auffassung des Finanzamts und des Finanzgerichts – **kein Objektverbrauch** eingetreten. Denn A hat die Eigenheimzulage für das zusammen mit B erworbene Objekt S als **Folgeobjekt** nach § 7 EigZulG erhalten. Das Folgeobjekt ist zwar ein eigenständiges Objekt i. S. des § 2 EigZulG (BFH, Beschluss v. 29.10.2003, X B 125/03, BFH/NV 2004 S. 195; BFH, Urteil v. 29.11.2000, X R 15/98, BStBl 2001 II S. 755); es ist aber **kein Zweitobjekt** i. S. des § 6 EigZulG. Aus diesen Erwägungen kommt der BFH zu dem Schluss, dass A und B Eigenheimzulage für ein weiteres Objekt als Zweitobjekt i. S. des § 6 Abs. 1 Satz 2 EigZulG beanspruchen können. Ein derartiges Objekt ist das Einfamilienhaus L, für das folglich im gesamten Förderzeitraum Eigenheimzulage festzusetzen ist.

### 3.6 Aufteilung von Vorsteuern bei gemischt genutzten Gebäuden (§ 15 Abs. 4 UStG)

**Ist die Umsatzsteuerfestsetzung für das Jahr der Anschaffung oder Herstellung eines gemischt genutzten Gegenstandes formell bestandskräftig und hat der Unternehmer oder – bei Fehlen oder Abweichung von der Umsatzsteuererklärung – das FA ein i. S. des § 15 Abs. 4 UStG sachgerechtes Aufteilungsverfahren angewandt, ist dieser Maßstab (auch für die nachfolgenden Kalenderjahre des Berichtigungszeitraumes) bindend**

Eine GbR hatte in den Jahren 1998 und 1999 (Streitjahre) ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet, das sie nach Fertigstellung zum Teil steuerfrei, zum Teil unter Verzicht auf die Steuerbefreiung der Mietumsätze vermietete. Nach dem Verhältnis der Nutzflächen entfielen 33,38 % auf die steuerpflichtig vermieteten und 66,62 % auf die steuerfrei vermieteten Einheiten. Die Umsätze – insgesamt 20.837 DM – entfielen zu 40,92 % auf die steuerpflichtigen und zu 59,08 % auf die steuerfreien Vermietungen. In ihren Umsatzsteuererklärungen für die Streitjahre hatte die GbR die im Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes angefallenen Vorsteuerbeträge nach dem **Verhältnis der Nutzflächen** aufgeteilt; das Finanzamt stimmte den Steuererklärungen gem. § 164 AO zu. Im Rahmen einer im Jahr 2000 durchgeführten Umsatzsteuer Sonderprüfung beantragten die GbR nunmehr, die Vorsteuerbeträge nach dem **Verhältnis der Umsätze** aufzuteilen. Dem folgte das Finanzamt nicht. Das Finanzgericht war dagegen der Auffassung, nach der Rechtsprechung des BFH sei auch die Aufteilung nach dem Umsatzschlüssel eine sachgerechte Schätzung i. S. des § 15 Abs. 4 UStG; im Hinblick hierauf hat das Finanzgericht der Klage der GbR stattgegeben. Der BFH teilt die Auffassung des Finanzgerichts nicht. Zwar sei als **sachgerechte Schätzung** i. S. des § 15 Abs. 4 UStG auch eine Aufteilung der Vorsteuerbeträge nach dem Verhältnis der Ausgangsumsätze grundsätzlich anzuerkennen (BFH, Beschluss v. 12.5.2005, V B 197/03, BFH/NV 2005 S. 1880). Wenn jedoch die Umsatzsteuerfestsetzung für das Anschaffungsjahr (Vorsteuer- bzw. Abzugsjahr) eines gemischt genutzten Gegenstands unanfechtbar sei, so sei ein **der Festsetzung zu Grunde liegendes sachgerechtes Aufteilungsverfahren für den Unternehmer bindend**. Dieser Aufteilungsmaßstab sei dann auch maßgebend für eine mögliche Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG bei Änderungen, die sich auf die Höhe der steuerfreien oder steuerpflichtigen Mietumsätze auswirken (BFH, Urteil v. 17.8.2001, V R 1/01, BStBl 2002 II S. 833, BFH/NV 2001 S. 1685; BFH, Beschluss v. 11.3.2005, V B 184/03, BFH/NV 2005 S. 1398).

### 3.7 Grundsteuer für selbstgenutzte Einfamilienhäuser nicht verfassungswidrig

**Nach dem Bundesverfassungsgericht hat nun auch der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 19. Juli 2006 II R 81/05 entschieden, dass der Gesetzgeber nicht von Verfassungen wegen gehalten ist, selbstgenutzte Einfamilienhäuser von der Grundsteuer auszunehmen.**

Aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Juni 1995 2 BvL 37/91 zur Vermögensteuer (BVerfGE 93, 121, BStBl II 1995, 655) war abgeleitet worden, dass für selbstgenutzte Einfamilienhäuser auch keine Grundsteuer erhoben werden dürfe. Dem ist bereits das Bundesverfassungsgericht in einem Kammer-Beschluss vom 21. Juni 2006 (Az. 1 BvR 1644/05) - allerdings ohne Begründung - nicht gefolgt. Nun hat sich auch der Bundesfinanzhof dieser Ansicht angeschlossen und liefert dazu auch eine ausführliche Begründung. Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts zur Vermögensteuer habe einerseits keine formale Bindung für die Grundsteuer. Andererseits enthalte er aber auch inhaltlich keine für die Grundsteuer maßgeblichen Aussagen. Selbst wenn die Grundsteuer wie die Vermögensteuer eine Sollertragsteuer wäre, könnte wegen ihres davon unberührten Real- und Objektsteuercharakters die Selbstnutzung der Einfamilienhäuser nicht berücksichtigt werden. Für Real- und Objektsteuern sei charakteristisch, dass das Steuerobjekt ohne Rücksicht auf die persönlichen Verhältnisse des Beteiligten und seine persönliche Beziehung zum Steuerobjekt erfasst und daher nicht auf die persönliche Leistungsfähigkeit abgestellt werde. Die Selbstnutzung eines Einfamilienhauses könne danach eine Freistellung von der Grundsteuer nicht erfordern.

#### **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)**