



Haus & Grund[®]
Bayern



Mit Rat und Tat für Ihr Eigentum.

Rundschreiben 10/2016



Inhaltsverzeichnis

I. Neues für Ihre Vereinsarbeit	1
Verhaltensregeln für Mieter	
Flyer und Plakat erhältlich	1
II. Gesetzgebung	1
2. Mietrechtsnovellierungsgesetz	
Keine Einigung im Koalitionsausschuss	1
Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie	
Hohe mediale Aufmerksamkeit	2
Bundesmeldegesetz	
Vermieterbestätigung bei Auszug wird abgeschafft	2
Mietpreisbremse	
Mieter haben keinen Grund zu klagen	3
Klimaschutzplan 2050	
Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland	3
III. Rechtsprechung	4
1. Mietrecht	
BGH: Schonfristzahlung bei Kündigung wegen Zahlungsverzug	4
BGH: Eigenbedarfskündigung trotz Alternativwohnung	4
LG Düsseldorf: Raucher Friedhelm Adolfs darf in Mietwohnung bleiben	5
AG Berlin-Lichtenberg: Urteil zur Mietpreisbremse	6
2. Steuern	
BFH: Flächenschlüssel ist bei der Vorsteueraufteilung regelmäßig präziser	6
BFH: Schönheitsreparaturen als anschaffungsnahe Herstellungskosten	7
3. Erbrecht	
BGH: Berücksichtigung einer verschenkten Immobilie beim Pflichtteil	8

I. Neues für Ihre Vereinsarbeit

Verhaltensregeln für Mieter

Flyer und Plakat erhältlich

Haus & Grund Deutschland hat zur besseren Information von Mietern über bestimmte Verhaltensregeln, insbesondere auch von ausländischen Mietern, einen Mieterinformationsflyer und ein Mieterinformationsplakat erstellt. Durch die bildhafte Darstellung sollen diese für jeden leicht verständlich sein.

Das Mieterinformationsplakat ist im Format A3 erhältlich und kann im Eingangsbereich ausgehängt werden. Der Mieterinformationsflyer und das Mieterinformationsplakat können ab sofort kostenlos (mit Ausnahme der Versandkosten) über den Bestellkatalog von Haus & Grund Deutschland bestellt werden.



Mieterinformationsflyer
[Hier klicken](#)



Mieterinformationsplakat
[Hier klicken](#)



Haus & Grund Deutschland
 Bestellkatalog
[Hier klicken](#)

II. Gesetzgebung

2. Mietrechtsnovellierungsgesetz

Keine Einigung im Koalitionsausschuss

Anfang des Monats tagte der Koalitionsausschuss von CDU/CSU und SPD, um die politischen Vorhaben für den Rest der Legislaturperiode zu vereinbaren. Zum Thema Mietrecht gab es keine Einigung.

Der Referentenentwurf zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften (2. Mietrechtsnovellierungsgesetz – 2. MietNovG) nebst Referen-

tenentwurf einer Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MietspiegelV) liegt bereits vor (siehe [Rundschreiben 4/2016](#)). Im Koalitionsausschuss konnte jedoch keine weitergehende Einigung bezüglich einer Änderung des Mietrechts erzielt werden.



Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie

Hohe mediale Aufmerksamkeit

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist im März 2016 in Kraft getreten. Der Deutsche Sparkassen- und Giroverband berichtet nun, dass die Kreditzusagen für private Wohnimmobilienkredite im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr um knapp neun Prozent zurückgegangen sind. Ob dieser Rückgang auf das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zurückzuführen ist oder anderweitige Ursachen hat – beispielsweise die Verschiebung des Neubaus hin zu Mehrfamilienhäusern bei gleichbleibend hohen Genehmigungszahlen für Wohnungen – bleibt offen.

Aktuell werden verschiedene Möglichkeiten diskutiert, die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie praxistauglicher zu machen. Es kommt dabei in Betracht, die Formulierung der EU-Richtlinie wörtlich zu übernehmen. Nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie darf ein Kredit nur vergeben werden, wenn das Darlehen wahrscheinlich vertragsgemäß zurückgezahlt wird. Nach jetziger Formulierung im deutschen Recht (§§ 505a Abs. 1 BGB und 18a Abs. 1 KWG) darf ein Kredit nur vergeben werden, wenn nach Einschätzung der kreditgebenden Bank der Darle-

hensnehmer den Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag selbst nachkommen kann. Banken gehen aufgrund dieser Formulierung gegenwärtig davon aus, dass die Laufzeit des Darlehens nicht länger sein darf als die statistische Lebenserwartung des Darlehensnehmers. Dieses Vorgehen dürfte im Zweifel eine geringere Kreditvergabe nach sich ziehen.

Wiederholt hat Haus & Grund Deutschland, wie auch andere Verbände und Institutionen aus der Immobilienwirtschaft, auf Schwierigkeiten bei der Umsetzung der EU-Richtlinie in nationales Recht hingewiesen. Ein erstes Fachgespräch hat das zuständige Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz ausschließlich mit den Verbänden der Kreditwirtschaft geführt. Die Ergebnisse werden derzeit ausgewertet.

Haus & Grund Deutschland wird weiterhin seine Expertise in den politischen Prozess einbringen. Wir wären Ihnen daher dankbar, wenn Sie uns in diesem Zusammenhang Schilderungen außergewöhnlicher Fälle von Ablehnungen von Kreditanträgen zuleiten könnten, damit uns für die politische Arbeit anschauliche Praxisbeispiele vorliegen.

ZV

Bundsmeldegesetz

Vermieterbestätigung bei Auszug wird abgeschafft

Ab dem 1. November 2016 müssen Vermieter ihren Mietern nicht mehr den Auszug in einer Vermieterbestätigung bestätigen. Die Vermieterbestätigung muss dann nur noch beim Einzug ausgestellt werden.

Am 1. November 2015 wurde die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der An- und Abmeldung des Mieters bei der zuständigen Meldebehörde wieder eingeführt. Dies hat zur Folge, dass

Vermieter ihren Mietern den Ein- oder Auszug innerhalb von zwei Wochen bestätigen mussten (siehe [Rundschreiben 9/2015](#)). Diese Vermieterbestätigung (häufig auch: Wohnungsgeberbestätigung) muss der Mieter beim Einwohnermeldeamt vorlegen, wenn er sich an- bzw. abmeldet.

Der Bundestag hat nun den Entwurf zur Änderung des Bundsmeldegesetzes (siehe [Rundschreiben 3/2016](#)) beschlossen. Auch der Bundesrat hat dem Gesetz zugestimmt. Das Gesetz



muss noch im Bundesgesetzblatt verkündet werden. Für private Vermieter sind folgende Änderungen relevant:

Der Vermieter ist nicht mehr verpflichtet, dem Mieter den Auszug zu bescheinigen, sodass Vermieter nur noch beim Einzug eine Bestätigung ausstellen müssen. Die Änderung wird damit begründet, dass die Vermieterbestätigung mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden ist, der im Fall einer Abmeldung nicht damit gerechtfertigt werden könne, Scheinmeldungen zu verhindern.

Sind Vermieter und Eigentümer nicht identisch, muss zudem künftig nur der Name des

Eigentümers, nicht aber dessen Anschrift genannt werden. Weiterhin angegeben werden müssen Name und Anschrift des Vermieters.

Der Wohnungsgeber kann die Vermieterbestätigung auch elektronisch abgeben. Nach der bisherigen Fassung des Gesetzes ist aber unklar, ob dies nur gegenüber der Meldebehörde oder auch gegenüber dem Mieter möglich ist. Die Gesetzesänderung stellt nun klar, dass eine elektronische Bestätigung des Vermieters nur gegenüber der Behörde, nicht aber gegenüber dem Mieter abgegeben werden kann. Gegenüber dem Mieter kann der Wohnungsgeber die Bestätigung nur schriftlich abgeben.

Mietpreisbremse

Mieter haben keinen Grund zu klagen

Die Einführung der Mietpreisbremse führt nur selten zu Rechtsstreitigkeiten. Mieter nutzen nur ganz vereinzelt das Klagerecht, das ihnen das Gesetz gegen ihre Vermieter einräumt.

In Berlin ist bislang eine einschlägige Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Lichtenberg bekannt (siehe [Seite 6](#)). Laut einer Umfrage der Deutschen Presse-Agentur (dpa) sind in Berlin bisher insgesamt sechs einschlägige Klagen bei

den Amtsgerichten eingegangen. In Hamburg, München, Frankfurt am Main und Stuttgart soll es laut Recherchen der dpa bei den dortigen Amtsgerichten keine Klagen von Mietern in Sachen Mietpreisbremse gegeben haben.

Auch in kleineren Städten mit hohen Zuzugsraten und hohen Mietsteigerungen wie Ingolstadt oder Heidelberg sind keine einschlägigen Klagen eingegangen, wie Sprecher der dortigen Amtsgerichte nach Angaben der dpa berichtet haben.

Klimaschutzplan 2050

Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland

Die Bundesregierung beabsichtigt, den Klimaschutzplan 2050 am 2. November 2016 zu verabschieden. Bundestag und Bundesrat müssen dem nicht zustimmen. Haus & Grund Deutschland hat eine Stellungnahme zu dem Klimaschutzplan 2050 erstellt.

Der Klimaschutzplan soll gemäß den Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag die weiteren Reduktionsschritte zur Senkung der Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 festschreiben. Haus & Grund Deutschland lehnt die Mehrheit der für

den Gebäudebereich vorgeschlagenen Maßnahmen ab. Die vollständige Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland zum Entwurf des Klimaschutzplanes 2050 können Sie hier abrufen.



Stellungnahme
[Hier klicken](#)



III. Rechtsprechung

1. Mietrecht

BGH:

Schonfristzahlung bei Kündigung wegen Zahlungsverzug

Ein wegen Zahlungsverzugs des Mieters erklärte fristlose Kündigung wird durch eine Aufrechnung oder Schonfristzahlung nur unwirksam, wenn die Rückstände vollständig getilgt werden.

Ein wichtiger Grund der den Vermieter zur Kündigung berechtigt, liegt insbesondere dann vor, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Mietzahlung in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. b BGB). Eine Kündigung wird jedoch unwirksam, wenn sich der Schuldner von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB). Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Nutzungsentschädigung befriedigt wird (Schonfristzahlung; § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

In dem zu entscheidenden Fall verlangt die Vermieterin vom Mieter nach einer Kündigung die Räumung. Die monatliche Miete einschließlich

Betriebskostenvorauszahlungen beträgt 560 Euro. Nachdem der Mieter mit Mietzahlungen von insgesamt 1.340 Euro in Rückstand gekommen war, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Nach Zugang der Kündigung erklärte der Mieter die Aufrechnung mit Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung in Höhe von insgesamt 420 Euro gegen die Forderungen der Vermieterin.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass nur ein vollständiger Ausgleich der Rückstände die Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam macht. Hieran fehle es im vorliegenden Fall, weil auch nach der Aufrechnung ein Rückstand von 920 Euro offen blieb. Dabei sei es unerheblich, dass der verbleibende Rückstand weniger als zwei Monatsmieten beträgt. Es komme nicht darauf an, ob ein Mietrückstand in der zur Kündigung berechtigenden Höhe auch noch im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung über die Räumungsklage besteht.

Urteil
24. August 2016
VIII ZR 261/15



Sie möchten die
Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

BGH:

Eigenbedarfskündigung trotz Alternativwohnung

Gerichte und Mieter haben den Eigennutzungswunsch des Vermieters grundsätzlich zu respektieren, gleich welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Die Kündigung wegen Eigenbedarf ist aber rechtsmissbräuchlich, wenn dem Vermieter zum Zeitpunkt des Eigennutzungs-

wunsches eine vergleichbare andere Wohnung im selben Anwesen zur Verfügung steht und der Vermieter diese vergleichbare andere Wohnung nicht zur Befriedigung seines Wohnbedarfs nutzt.

In dem zu entscheidenden Fall kündigte ein Vermieter im Oktober 2012 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Er begründete die Kündigung



damit, dass sein Sohn, der von einem dreimonatigen Auslandspraktikum in China zurückgekehrt ist, nun in Deutschland einen eigenen Hausstand gründen möchte. Die Mieter akzeptierten die Kündigung nicht. Daraufhin erhob der Kläger Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Die Mieter weisen darauf hin, dass eine freigewordene und am 1. Mai 2012 weitervermietete Erdgeschosswohnung zur Befriedigung des Eigenbedarfs herangezogen hätte werden können. Schon vor dem Freiwerden dieser Alternativwohnung habe der Sohn den Entschluss gefasst, einen eigenen Hausstand zu gründen. Dies sei auch mit dem Vermieter besprochen worden.

Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass der Frage nachgegangen werden muss, wann der die Eigenbedarfssituation auslösende Nutzungentschluss konkret gefasst worden ist. Im Falle eines schon vor der Weitervermietung der freigewordenen geeigneten Alternativwohnung endgültig gefassten Nutzungentschlusses, kommt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs in

Betracht, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarf rechtsmissbräuchlich ist. Zwar sei bei der Kündigung einer Mietwohnung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich die Entscheidung des Vermieters zu respektieren, welche der ihm gehörenden Wohnungen er nutzen will. Ausnahmsweise sei eine Eigenbedarfskündigung aber dann rechtsmissbräuchlich, wenn dem Vermieter eine vergleichbare andere Wohnung zur Verfügung steht, in der er seinen Wohnbedarf ohne wesentliche Abstriche befriedigen kann. Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Berufungsgerichts deshalb aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dieses muss nun der streitigen Frage nachgehen, ob die Entscheidung des Sohnes, einen eigenen Hausstand zu gründen, bereits vor dem 1. Mai 2012 getroffen worden ist.

Beschluss
23. August 2016
VIII ZR 178/15



Sie möchten die
Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

LG Düsseldorf:

Raucher Friedhelm Adolfs darf in Mietwohnung bleiben

Der rauchende Rentner Friedhelm Adolfs (siehe [Rundschreiben 2/2015](#)) darf in seiner Wohnung bleiben. Nach jahrelangem Streit in allen Instanzen hat das Landgericht Düsseldorf nun die Räumungsklage abgewiesen. Das Gericht konnte nicht davon überzeugt werden, dass die Beeinträchtigungen durch Tabakgeruch im Treppenhaus auf ein vertragswidriges Verhalten des rauchenden Rentners zurückzuführen waren.

Nach Ansicht des Landgerichts Düsseldorf überschreite allein das Rauchen in einer Wohnung noch nicht die Grenze zum vertragswidrigen Gebrauch. Nicht mehr vertragsgemäß sei Rauchen erst dann, wenn der Raucher das Gebot der Rücksichtnahme nicht genügend beachtet, zum Beispiel weil er nicht ausreichend lüftet oder die stinkende Asche nicht entsorgt. Aufgrund der Beweisaufnahme mit 13 Zeugen war das Landgericht Düsseldorf zwar zu der Überzeugung gelangt, dass es im Treppenhaus grundsätzlich

zu bestimmten Beeinträchtigungen durch Tabakgeruch gekommen sei. Einen Verstoß des Mieters Adolfs gegen das Gebot der Rücksichtnahme und damit ein vertragswidriges Verhalten konnte das Gericht aber nicht feststellen. Zum einen habe der Tabakgeruch nach den Äußerungen der Zeugen nicht ausschließlich dem rauchenden Rentner zugeordnet werden können. Zum anderen konnte nicht nachgewiesen werden, dass Adolfs nicht ausreichend gelüftet oder die Asche nicht entsorgt hat. Auch habe nicht ausgeschlossen werden können, dass der Tabakgeruch von Rauchern aus dem Hauseingangsbereich herrührte. Damit gab es nach Ansicht des Landgerichts Düsseldorf kein klares Bild über nachhaltige Störungen oder nicht mehr hinnehmbare Beeinträchtigungen durch den Mieter Adolfs. Die Klage wurde deshalb abgewiesen.

Urteil
28. September 2016
23 S 18/15



Sie möchten die
Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)



AG Berlin-Lichtenberg:

Urteil zur Mietpreisbremse

Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg hat die Vorschriften über die Mietpreisbremse angewandt und eine Vermieterin zur Rückzahlung von überhöhter Miete verurteilt. Damit ist erstmals ein Vermieter dazu verurteilt worden, zu viel gezahlte Miete zurückzubezahlen.

Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB).

In dem zu entscheidenden Fall wurde im Oktober 2015 ein Mietvertrag über eine in Berlin gelegene Wohnung geschlossen. Die Miete wurde auf 562,02 Euro festgelegt. Dies entspricht einem Mietzins von 7,60 Euro pro Quadratmeter. Die Mieter wandten sich nach ihrem Einzug an die Vermieterin und beanstandeten, dass die zu zahlende Miete im Hinblick auf die seit 1. Juni 2015 in Berlin geltende Mietpreisbremse um 32,47 Euro monatlich zu hoch sei. Da

die Vermieterin sich nicht auf eine Verringerung der Miete einließ, erhoben die Mieter nachfolgend Klage auf Rückzahlung überhöhter Miete für die Monate November 2015 bis Mai 2016, also insgesamt 227,29 Euro.

Das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg hat den Mietern in vollem Umfang Recht gegeben. Nach Auffassung des Amtsgerichts ist aufgrund der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung das gesamte Gebiet der Stadt Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden. Die Miete für die streitgegenständliche Wohnung übersteige die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als zehn Prozent. Zulässig sei nur eine Höchstmiete von 7,161 Euro pro Quadratmeter (6,51 Euro zzgl. 10 Prozent), d.h. von insgesamt 529,55 Euro pro Monat. Die Vermieterin muss die Differenz von je 32,47 Euro für die Monate November 2015 bis Mai 2016 daher an die Mieter zurückzahlen.

Urteil
28. September 2016
2 C 202/16



Sie möchten die
Pressemitteilung lesen?
[Hier klicken](#)

2. Steuern

BFH:

Flächenschlüssel bei der Vorsteueraufteilung regelmäßig präziser

Der Flächenschlüssel bei der Vorsteueraufteilung ermöglicht regelmäßig eine präzisere Berechnung des Rechts auf Vorsteuerabzug als der Umsatzschlüssel.

Grundsätzlich ist eine Vermietung und Verpachtung umsatzsteuerfrei. Unter bestimmten Voraussetzungen darf der Vermieter auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten und zur Umsatzsteuerpflicht der Miete wechseln (Option zur Umsatzsteuer). Dies ist meist der Fall, wenn an ei-

nen umsatzsteuerpflichtigen Mieter für Zwecke seines Unternehmens vermietet wird (z.B. Ladenlokal, Büro).

Die Umsatzsteuerpflicht eröffnet die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs. Sofern also Kosten mit der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung in Zusammenhang stehen (z.B. Reparaturen), kann aus diesen Kosten auch die darin enthaltene Umsatzsteuer als Vorsteuer vom Finanzamt erstattet werden. Wer zum Beispiel eine komplette Immobilie umsatzsteuerpflichtig vermietet und



das Dach neu eindecken lässt, kann aus diesen Aufwendungen die 19prozentige Vorsteuer vom Finanzamt erstattet bekommen.

Problematischer ist dies, wenn die Immobilie gemischt genutzt wird, also Teile der Immobilien umsatzsteuerpflichtig vermietet werden, während andere umsatzsteuerfrei vermietet sind. Sofern die Gebäudeaufwendungen für den umsatzsteuerpflichtigen Teil genutzt wurden (zum Beispiel für das Büro) kann die Vorsteuer aus diesen Aufwendungen komplett abgezogen werden. Sofern die Kosten mit dem umsatzsteuerfrei vermieteten Teil zusammenhängen (z.B. neues Bad in einer Wohnung) ist der Vermieter hinsichtlich dieser Kosten nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Bei Aufwendungen, die auf beide Vermietungen entfallen, ist seit längerem strittig, wie die Aufteilung erfolgen soll.

Möglich ist eine Aufteilung nach Verhältnis der Mieteinnahmen (Umsatzschlüssel) oder nach den Quadratmetern der Vermietungseinheiten (Flä-

chenschlüssel). Da gewerbliche (und damit umsatzsteuerpflichtige) Vermietungen regelmäßig höhere Mietzinsen aufweisen, ist beim Umsatzschlüssel der Vorsteuerabzug in der Regel höher. Eine Ermittlung nach dem Umsatzschlüssel ist aber nur zulässig, wenn keine andere wirtschaftliche Zurechnung möglich ist (§ 15 Abs. 4 Satz 3 UStG). Bei Immobilien kann die Vorsteuer auch nach dem Flächenschlüssel aufgeteilt werden. Der Flächenschlüssel darf aber nur angewendet werden, wenn das Flächenverhältnis auch tatsächlich eine präzisere Bestimmung gewährleistet als dies beim Umsatzschlüssel der Fall wäre.

Der Bundesfinanzhof hat nun entschieden, dass bei der Vorsteueraufteilung der Flächenschlüssel regelmäßig eine sachgerechte und präzisere Berechnung des Rechts auf Vorsteuerabzug ermöglicht als der Umsatzschlüssel.

Urteil
 10. August 2016
 XI R 31/09



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

BFH:

Schönheitsreparaturen als anschaffungsnahe Herstellungskosten

Führt ein Steuerpflichtiger kurz nach dem Kauf einer Immobilie (neben der Sanierung) reine Schönheitsreparaturen durch, sind diese Kosten nicht sofort als Werbungskosten abzugsfähig. Auch Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und können damit Teil anschaffungsnahe Herstellungskosten sein. Deshalb ist ein sofortiger Werbungskostenabzug ausgeschlossen.

Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen (ohne die Umsatzsteuer) 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten – § 6 Abs. 1 lit. 1a Satz 1 EStG).

In den zu entscheidenden Fällen hatten die Steuerpflichtigen Immobilien erworben und diese bald danach umgestaltet, renoviert und instandgesetzt, um sie zu vermieten. Dabei wurden un-

ter anderem Wände eingezogen, Bäder erneuert, Fenster ausgetauscht und energetische Verbesserungsmaßnahmen sowie Schönheitsreparaturen durchgeführt. Die Steuerpflichtigen gaben in ihren Steuererklärungen sofort abziehbare Werbungskosten an.

Da die gesamten Nettokosten der Renovierungen jeweils 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes überstiegen, ging das Finanzamt von anschaffungsnahe Herstellungskosten aus, die nur im Wege der Absetzungen für Abnutzung (AfA) über die Nutzungsdauer des Gebäudes verteilt steuerlich geltend gemacht werden können. Die Steuerpflichtigen machten geltend, dass jedenfalls die Aufwendungen für reine Schönheitsreparaturen (wie zum Beispiel das Streichen von Wänden und Fenstern) nicht unter den Begriff der „Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ fallen, sondern isoliert betrachtet werden müssten. Kosten für Schönheitsreparaturen seien mithin auch nicht (zusammen mit anderen Kosten der Sanierung) als anschaffungsnahe Herstellungskosten anzusehen, sondern dürften als Werbungskosten bei



den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden.

Der Bundesfinanzhof ist der Ansicht, dass reine Schönheitsreparaturen zu den Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen gehören und damit anschaffungsnahe Herstellungskosten sein können. Sämtliche Kosten für bauliche Maßnahmen, die im Rahmen einer im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes vorgenommenen Sanierung anfielen, müssten zusammengerechnet werden. Eine Aufteilung

der Gesamtkosten sei nicht zulässig. Übersteige die Gesamtsumme der innerhalb von drei Jahren angefallenen Renovierungskosten 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes, könne der Aufwand nur nach den AfA-Regelungen abgeschrieben werden.

Urteil
 14. Juni 2016
 IX R 25/14
 IX R 15/15
 IX R 22/15



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)

3. Erbrecht

BGH:

Berücksichtigung einer verschenkten Immobilie beim Pflichtteil

Ein Grundstück fällt nicht mehr in den Pflichtteil, wenn es vor zehn Jahren verschenkt wurde. Dies gilt auch dann, wenn der Schenkende ein Wohnrecht behält. Ausschlaggebend für den endgültigen Vollzug der Schenkung ist, ob der Schenkende noch „Herr im Haus“ ist.

Hat der Erblasser einem Dritten eine Schenkung gemacht, so kann der Pflichtteilsberechtigte als Ergänzung des Pflichtteils den Betrag verlangen, um den sich der Pflichtteil erhöht, wenn der verschenkte Gegenstand dem Nachlass hinzugezählt wird. Eine Schenkung, die zehn Jahre zurückliegt, wird nicht mehr beim Pflichtteil eines Erbberechtigten berücksichtigt (§ 2325 BGB).

In dem zu entscheidenden Fall macht ein Sohn gegenüber seiner Mutter, der Alleinerbin seines im August 2012 verstorbenen Vaters, Pflichtteilergänzungsansprüche wegen einer Schenkung geltend. Die Schenkung hatte bereits im Dezember 1993 stattgefunden. Mit der Schenkung hatten seine Eltern ihr Haus an den zweiten Sohn (den Bruder des klagenden Sohnes) übertragen. Die Eltern behielten sich ein Wohnrecht an den Räumen im Erdgeschoss vor,

das auch die Mitbenutzung des Gartens umfasste.

Fraglich war, ob das Wohnrecht der Eltern dem Ablauf der pflichtteilsrechtlichen Zehnjahres-Frist entgegenstand und somit das Haus in den Pflichtteil des Sohnes eingerechnet werden musste. Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass dies nicht der Fall ist. Entscheidend sei, wer „Herr im Haus“ ist. Die Eltern hatten sich ein Wohnrecht nicht an dem aus drei Etagen bestehenden gesamten Haus vorbehalten, sondern es auf das Erdgeschoss, den Garten und die Garage beschränkt. Ein Erblasser ist aber nicht mehr als „Herr im Haus“ anzusehen, wenn sein Wohnrecht nur an Teilen der übergebenen Immobilie besteht. Den Eltern stand kein weitgehend alleiniges Nutzungsrecht an dem Grundstück unter Ausschluss des beschenkten Sohnes mehr zu. Deshalb sei das verschenkte Grundstück bei der Errechnung des Pflichtteils nicht mehr einzubeziehen.

Urteil
 29. Juni 2016
 IV ZR 474/15



Sie möchten die
 Entscheidung lesen?
[Hier klicken](#)