



### Abschreibungen bei weniger Miete

Vermieter, deren Mieteinnahmen aufgrund der Marktlage sinken, sollten in ihrer Einkommensteuererklärung Absetzungen für außergewöhnliche wirtschaftliche Abnutzung (AfAWA) geltend machen. Das Finanzgericht Schleswig-Holstein hat es zwar mit Urteil vom 4. Juni 2009 unter dem Aktenzeichen 1 K 61/08 abgelehnt, in solch einem Fall eine Absetzung dieser Art zu berücksichtigen, es ist jedoch die Revision an den Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen worden (Aktenzeichen IX R 27/09), da diese Frage höchstrichterlich bisher noch nicht entschieden wurde.

Im verhandelten Fall vor dem Finanzgericht war die Kaltmiete um 30 Prozent gesunken. Die Kläger argumentierten, dass die Wohnungen aufgrund der Entwicklung des örtlichen Immobilienmarktes nur noch mit erheblichen Abschlägen vermietbar und nahezu unverkäuflich seien. Daher sei die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Wohnungen im sonst üblichen Rahmen nicht möglich und diese verminderte Nutzbarkeit als AfAWA abzugsfähig. In einschlägigen Fällen kann die AfAWA geltend gemacht werden und bei ablehnenden Einkommensteuerbescheiden Einspruch eingelegt werden. Das Verfahren sollte unter Hinweis auf die beim BFH anhängige Revision offengehalten werden.

(Wüstenrot)

### Erschwerter Kreditverkauf

Ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) unter dem Aktenzeichen XI ZR 200/09 hat die Hürden für Zwangsvollstreckungen erhöht. Demnach steht Darlehenskäufern nur dann das Recht zu, das Vermögen des Schuldners zu pfänden, wenn sie sämtliche Rechte und Pflichten aus dem ursprünglichen Darlehensvertrag mit der finanzierenden Bank übernommen haben. Bisher beriefen sich Kreditkäufer bisweilen darauf, dass sie die neuen Grundschuldgläubiger seien, wenn sie eine Zwangsvollstreckung beim Schuldner einleiten wollten. Dies reicht laut BGH nicht aus. Künftig muss der Notar schon bei der Grundschuldumschreibung prüfen, ob der Darlehenskäu-

fer alle Rechte und Pflichten aus dem Darlehensvertrag mit übernommen hat, entschied der BGH. Dies soll den Schuldner davor schützen, dass der neue Gläubiger zum Beispiel die komplette Grundschuld pfänden will, obwohl bereits ein Teil des Darlehens getilgt ist. Der Kreditkäufer muss demnach alle vertraglichen Vereinbarungen, zum Beispiel auch einen vereinbarten Vollstreckungsaufschub im Falle von Zahlungsschwierigkeiten, berücksichtigen, bevor er pfändet.

Das Urteil betrifft auch ältere Kreditverträge, die vor Inkrafttreten des Risikobegrenzungsgesetzes im August 2008 abgeschlossen wurden. Der Verkauf von Darlehen wurde von der Bundesregierung mit dem Risikobegrenzungsgesetz zwar eingeschränkt, dieses kann aber nur auf Verträge angewendet werden, die nach August 2008 abgeschlossen wurden.

(Immowelt)

### Wohn-Riester im Ausland

Die staatliche Wohn-Riester-Förderung kann künftig auch für den Bau oder den Kauf einer Immobilie im Ausland verwendet werden. Die neue Regelung, die der Bundesrat jetzt verabschiedet hat, gilt für selbst genutzte Objekte innerhalb der EU, in Norwegen, Liechtenstein und Island. Rentner, die ihren Wohnsitz hierhin verlegen, müssen die bisher erhaltenen Beiträge aus der Riester-Förderung nicht mehr zurückzahlen. Die Gesetzesänderung wurde notwendig, weil der Europäische Gerichtshof die bisherigen Fördervorschriften nicht akzeptiert hatte und eine Ungleichbehandlung sah. Ab sofort kann jeder, der in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert oder deutscher Beamter ist, einen staatlich geförderten Wohn-Riester-Vertrag abschließen. Das gilt auch für Grenzgänger und ihre Ehegatten, die im EU-Ausland wohnen, aber in Deutschland arbeiten. Aber: Grenzgänger, die in Deutschland wohnen, jedoch im EU-Ausland arbeiten und dort rentenversichert sind, können keinen staatlich geförderten Riester-Vertrag mehr abschließen. In den Genuss der Riester-Förderung kommen aber noch jene, die ihren Vertrag vor dem 1. Januar 2010 abgeschlossen und noch für das Beitrittsjahr 2009 Beiträge eingezahlt haben.

(LBS Bayern)

### Zuschlag zur Kostenmiete

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 24. März 2010 unter dem Aktenzeichen VIII ZR 177/09 entschieden, dass der Vermieter bei öffentlich gefördertem, preisgebundenen Wohnraum die Kostenmiete einseitig um den in der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) geregelten Betrag erhöhen kann, wenn die vereinbarte Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter wegen Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel im Mietvertrag nicht durchsetzbar ist.

Im zu entscheidenden Fall wohnte ein Mieter seit 1993 in der Wohnung, die bis Ende 2008 zum öffentlich geförderten Wohnraum gehörte. Im Februar 2008 teilte die Wohnungsbaugenossenschaft mit, dass die in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen enthaltene Klausel über die vom Mieter durchzuführenden Schönheitsreparaturen nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam ist.

Dem Mieter wurde angeboten, die unwirksame Klausel im Wege einer Nachtragsvereinbarung durch eine wirksame zu ersetzen. Sollte dies abgelehnt werden, würde die Miete erhöht werden, da künftig die Vermieterin aufgrund der unwirksamen Klausel die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen habe.

Da der Mieter eine Vertragsänderung verweigerte, erhöhte die Wohnungsbaugenossenschaft ab dem 1. Mai 2008 gemäß § 28 Abs. 4 II. BV um 60,76 Euro. Der Mieter zahlte die Erhöhungsbeträge für die Monate Mai und Juni 2008 nicht, sodass die Vermieterin vor Gericht zog.

Damit hat der BGH seine Rechtsprechung zum frei finanzierten Wohnraum nicht auf den preisgebundenen Wohnraum übertragen. Vermieter von frei finanziertem Wohnraum sind laut einem BGH-Urteil unter dem Aktenzeichen VIII ZR 181/07 nicht berechtigt, bei Unwirksamkeit der Klausel zu den Schönheitsreparaturen eine höhere Miete in Form eines Zuschlages zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.

Für die Kostenmiete im preisgebundenen Wohnraum werden im Gegensatz zur Vergleichsmiete Kostenelemente ermittelt, die sich nicht an der marktüblichen Miete orientieren.