

Recht und Steuern

Eigenbedarf kontra Pflegebedürftigkeit

Darf einem pflegebedürftigen, alten Mieter wegen Eigenbedarfs gekündigt werden? Mit diesem Problem hatte sich das Landgericht Frankfurt am Main unter dem Aktenzeichen 2-11 S 110/11 auseinandersetzen. Geklagt hatte der Vermieter, der 1996 eine Eigentumswohnung erworben hatte, in der ein 84-jähriger Mieter seit 1971 lebt. Dieser ist zudem multipel erkrankt, schwerbehindert und pflegebedürftig. Die Schwerbehinderung beruht auf einem vor 34 Jahren erlittenen Darmkrebs. Aufgrund eines Bandscheibenvorfalles besteht eine Gehbehinderung. Infolge eines Rückenmarkinfarkts ist die linke Hand gelähmt; aktuell beginnt die rechte Hand steif zu werden. Der Pflegedienst wird von seinem Sohn, der ebenfalls in der Wohnung lebt, erbracht.

Das Gericht hat die Eigenbedarfskündigung als wirksam erachtet und die Entscheidung auf folgende Umstände gestützt: Die Größe der derzeit vom Kläger angemieteten Wohnung betrage nur 54 Quadratmeter. Dies sei für die Eheleute und ihre beiden Kinder nicht ausreichend, während die streitgegenständliche Wohnung mit einer Größe von 68 Quadratmetern erheblich größer und damit geeignet sei, den Kindern eine bessere Entwicklung zu ermöglichen. Die Wohnung befinde sich darüber hinaus in der Nähe der Schule der beiden Kinder und der Weg zur Arbeit habe sich für den Kläger verkürzt. Die Nutzung der eigenen Wohnung trage darüber hinaus zu einer Verbesserung der finanziellen Verhältnisse bei. Der Vermieter sei nicht in der Lage, eine vergleichbare Wohnung anzumieten.

Das Gericht führt in den Entscheidungsgründen aus, dass es nicht verkenne, dass das hohe Lebensalter des Mieters, die lange Wohndauer und insbesondere die gesundheitlichen Beeinträchtigungen ein besonderes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses begründe und dessen Beendigung deshalb eine erhebliche Härte für den Mieter darstelle. Bei einer Abwägung des Interesses des Klägers an der Erlangung der Wohnung und des Interesses des beklagten Mieters am Fortbestand des Mietverhältnisses überwiege jedoch das Interesse des Klägers, sodass das Bestandsinteresse des

Mieters zurücktreten müsse. Dabei habe das Gericht insbesondere berücksichtigt, dass der vom klagenden Vermieter gewünschte Umzug in die eigene Wohnung für die weitere Entwicklung seiner beiden Kinder förderlich sei. Dagegen sei das Gericht nicht zu der Überzeugung gelangt, dass ein Umzug des Mieters zu einer drastischen dauerhaften Verschlechterung seiner Lebenssituation beziehungsweise einer akuten Gefährdung seiner Gesundheit oder gar seines Lebens führe.

Trotz seines Alters und der erheblichen Leiden (die zum Teil schon seit Jahrzehnten bestehen) sei der beklagte Mieter noch ausreichend mobil und orientiert, sodass ihm ein Umzug in ein geeignetes Wohnumfeld zumutbar sei. Um die Härte abzufedern, die der Umzug für den Beklagten bedeute, sei es angemessen, die bereits in erster Instanz gewährte Räumungsfrist nochmals um zwei Monate zu verlängern.

(IVD Süd)

Werbungskosten zweite Miete

Wer vorübergehend für zwei Wohnungen aufkommen muss, weil ihn berufliche Gründe zu einem Umzug gezwungen haben, kann die zweite gezahlte Miete von seiner Einkommensteuer absetzen. In diesem Sinne hat der Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen VI R 2/11 entschieden. In dem betreffenden Fall war der Kläger aus beruflichen Gründen gezwungen, den Arbeitsort zu wechseln und sich am neuen Arbeitsort eine Wohnung zu mieten. Seine Familie blieb am alten Wohnsitz und konnte erst drei Monate später nachkommen, sodass das alte Mietverhältnis bis zum Umzug fortbestand.

Der Kläger ging davon aus, dass wegen des beruflichen Anlasses seine Mietzahlungen am neuen Wohnort Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit seien. Dieser Auffassung schloss sich das höchste deutsche Steuergericht an. Es schränkte allerdings ein, dass nur ein zeitanteiliger Abzug ab dem Umzugstag in die neue Wohnung und längstens bis zum Ablauf der Kündigungsfrist des bisherigen Mietverhältnisses möglich sei.

(Wüstenrot)

Keine Umsatzsteuer bei NPL-Erwerb

Mit dem kürzlich zur Veröffentlichung freigegebenen Urteil vom 26. Januar 2012 – V R 18/08 hat – nunmehr auch der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass der Ankauf eines Portfolios von Non-Performing Loans keine umsatzsteuerpflichtige Leistung des Käufers gegenüber dem Verkäufer darstellt. Die BFH-Entscheidung ergeht im Anschluss an die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs vom 27. Oktober 2011 – C-93/10 (GFKL). Danach ist der Erwerb zahlungsgestörter Forderungen trotz der Übernahme des Forderungseinzugs und des Ausfallrisikos nicht als entgeltliche Leistung anzusehen und auch nicht als wirtschaftliche Tätigkeit des Forderungskäufers zu qualifizieren, wenn sich der Kaufpreis für die Forderungen im Wesentlichen nach dem Ausfallrisiko richtet.

Damit ist die seit 2003 aufgrund einer Entscheidung des EuGH zum Factoring (Urteil vom 26. Juni 2003 – C-305/01) entstandene Verunsicherung beseitigt. Im Anschluss an diese Entscheidung vertrat die Finanzverwaltung die Auffassung, dass nicht nur im Falle von Factoring, sondern auch beim Ankauf von Forderungen allgemein, der Käufer eine Leistung an den Verkäufer erbringen würde. Bemessungsgrundlage sei grundsätzlich die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Kaufpreis für die Forderung beziehungsweise bei zahlungsgestörten Forderungen zwischen dem voraussichtlich realisierbaren Forderungsteil und dem Kaufpreis.

Da im Falle des Verkaufs von Non-Performing Loans die Verkäufer oft nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, waren damit solche Verkäufe in der Regel wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Diese Verwaltungsanweisung sollte durch das Urteil des Bundesfinanzhofs für den Ankauf von Forderungen außerhalb von Factoring-Geschäften überholt sein. Der Bundesfinanzhof stellt in seinem Urteil aber auch klar, dass, wenn der Ankauf von Forderungen keine Leistung des Käufers an den Verkäufer darstellt, der Käufer sowohl hinsichtlich des Ankaufs als auch der anschließenden Einziehung nicht als Unternehmer qualifiziert ist. Dies bedeutet, der Käufer kann keine Vorsteuern geltend machen.

(Olswang Germany LLP)