

Recht und Steuern

Absicherung des Bauherrn

Vor dem Neubau oder Umbau eines Hauses muss das Bauunternehmen den Bauherrn gegen das Risiko absichern, dass der Bau nicht rechtzeitig oder mit wesentlichen Mängeln erstellt wird. Dies kann zum Beispiel durch eine Bankbürgschaft erfolgen, die potenzielle Schäden bis fünf Prozent der Bausumme ausgleichen kann. Kürzlich hat der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen VII ZR 191/12 eine Zahlungsregelung in einem Bauvertrag für unwirksam erklärt, die eine solche Absicherung des Bauherrn nicht vorsah.

Geklagt hatte ein Verbraucherschutzverein, der eine Klausel in einem Bauvertrag beanstandete. Hiernach sollte der Bauherr bereits nach Vorlage des ersten Entwurfs der Baupläne sieben Prozent der Bausumme zahlen. Der Vertrag regelte nicht die gesetzlich vorgeschriebene Absicherung des Bauherrn. Ohne diese dürfe aber das Bauunternehmen keine Zahlung verlangen. Die beanstandete Klausel sei damit unwirksam, entschied der Bundesgerichtshof.

Außerdem betonten die Richter, dass Zahlungsklauseln in einem Bauvertrag dem jeweiligen Baufortschritt entsprechen müssen. Speziell beim Kauf von einem Bauträger ist zusätzlich die Makler- und Bauträgerverordnung zu beachten. Diese regelt detailliert, unter welchen Voraussetzungen und bei welchem Baufortschritt das Bauunternehmen Teilzahlungen verlangen kann.

(Wüstenrot)

Schuldzinsen als Werbungskosten

Zur Vermietung bestimmte Immobilien werden in der Regel mit Bankdarlehen erworben. Doch wie ist steuerlich zu verfahren, wenn die Liegenschaft wieder veräußert werden muss, doch der Verkaufserlös nicht zur vollständigen Rückzahlung des Hypothekendarlehens ausreicht?

Mit dieser Frage hatte sich der Bundesfinanzhof (BFH) unter dem Aktenzeichen IX R 67/10 zu befassen. Ab-

weichend von ihrer bisherigen Rechtsprechung und der Auffassung der Finanzverwaltung entschieden die Richter, dass die Schuldzinsen für den Darlehnsteil, der nach Abzug des Verkaufserlöses verbleibt als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können. Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder gelten laut Bundesministerium der Finanzen folgende Grundsätze für Anwendung des BFH-Urteils:

Voraussetzung für den Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass die nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG steuerbare Immobilienveräußerung innerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist erfolgt ist, der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen, und die Absicht, (weitere) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, nicht bereits vor der Veräußerung des Immobilienobjekts aus anderen Gründen weggefallen ist.

Der Werbungskostenabzug ist mangels Veranlassungszusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu verneinen, soweit die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Veräußerungspreis der Immobilie hätten getilgt werden können (sogenannter Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung). Der Werbungskostenabzug ist ebenfalls in den Fällen einer nach § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 EStG nicht steuerbaren Immobilienveräußerung außerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist zu versagen.

Für Grundstücksveräußerungen, bei denen die Veräußerung auf einem vor dem 1. Januar 1999 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrag oder gleichstehenden Rechtsakt beruht (sogenannte Altfälle) gilt die bisherige Auffassung der Finanzverwaltung fort.

Danach ist für Schuldzinsen, die auf die Zeit nach der Aufgabe der Vermietungsabsicht oder -tätigkeit entfallen, kein nachträglicher Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung vorzunehmen. Denn die Schuldzinsen stehen gemäß

bisheriger BFH-Rechtsprechung nicht mehr mit dieser Einkunftsart in wirtschaftlichem Zusammenhang im Sinne von § 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 EStG, sondern sind Gegenleistung für die Überlassung von Kapital, das im privaten Vermögensbereich nicht mehr der Erzielung von Einkünften dient (BFH-Urteil IX R 15/90).

(Bundesministerium der Finanzen)

Pauschale Kosten nicht steuerlich absetzbar

Handwerkerleistungen zur Renovierung und Erhaltung der eigengenutzten Immobilie können steuerlich geltend gemacht werden. Das gilt auch für Mieter. Diese Möglichkeit hat der Bundesfinanzhof (BFH) nun jedoch in einem aktuellen Urteil unter dem Aktenzeichen VI R 18/0 eingeschränkt. Demnach gilt die steuerliche Absetzbarkeit nicht für Beträge, die der Mieter monatlich pauschal für solche Arbeiten an den Vermieter entrichten muss.

Im vorliegenden Fall hatte ein Mieter geklagt, da er gleichbleibende Monatsbeträge zur Erhaltung der Immobilie an den Vermieter leisten musste. Das Finanzamt erkannte die Monatsbeträge des Mieters nicht als Erhaltungs- oder Renovierungsaufwendungen an.

Diese Rechtsauffassung hat der BFH bestätigt. Die pauschal entrichteten Beträge an den Vermieter seien unabhängig von der Bezahlung einer Handwerkerleistung erfolgt und daher ohne Zusammenhang zu einer konkreten Erhaltungsmaßnahme zu sehen, so die Finanzrichter. Wesentlich sei die Zuordnung von tatsächlich entstandenen Aufwendungen auf den einzelnen Eigentümer oder Mieter.

Rechnet der Vermieter die Erhaltungsaufwendungen im Rahmen einer Nebenkostenabrechnung am Jahresende mit dem Mieter ab, kann der Mieter auch die auf ihn entfallenen Aufwendungen steuerlich geltend machen. Dies gilt auch für Wohnungseigentümergeinschaften, die üblicherweise Rechnungen aus dem Gemeinschaftsvermögen begleiten. In beiden Fällen ist eine Zuordnung der Aufwendungen auf den jeweiligen Eigentümer oder Mieter möglich.

(Wüstenrot)