

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

1. **Erwerb von zahlreichen Grundstücken: Einkunftserzielungsabsicht ist objektbezogen zu prüfen**
Die steuerbare Tätigkeit der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen ist objekt- und nicht grundstücksbezogen. Das gilt auch dann, wenn sich die Objekte auf einem Grundstück befinden. Ebenfalls objektbezogen ist die Einkunftserzielungsabsicht zu prüfen.

Hintergrund

Die verheirateten Steuerpflichtigen erwarben im Zeitraum 2003 bis 2016 insgesamt 111 Immobilienobjekte in ganz Deutschland, die sie zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung vorsahen und die sie in den jeweiligen Einkommensteuererklärungen in den Anlagen V durch Einnahmehüberschussermittlung ansetzten.

Es handelt sich dabei überwiegend um unbebaute Grundstücke, die sie, hauptsächlich bei Zwangsversteigerungen, zu Kaufpreisen von teilweise wenigen hundert oder tausend Euro, erworben hatten. Sie gaben an, die Grundstücke teilweise als landwirtschaftliche Flächen, als Lagerflächen oder Ähnlichem zu vermieten bzw. vermieten zu wollen.

Wegen ihrer noch andauernden aktiven Einbindung in ihr Bauunternehmen hätten sie in den Anfangsjahren nach Erwerb nicht alle, i. d. R. telefonischen Mietanfragen, beantworten und bearbeiten können. Deshalb seien viele Objekte unvermietet geblieben, was sich nach ihrem Eintritt in den Ruhestand ab den Jahren 2020 ändern werde.

Das Finanzamt erließ Einkommensteuerbescheide für die Jahre 2013 bis 2016, wobei hinsichtlich einzelner Objekte die geltend gemachten Verluste vorläufig nicht angesetzt wurden, da die Überschusserzielungsabsicht nicht abschließend beurteilt werden konnte. Bei einzelnen Objekten, bei denen keine Einkünfte erzielt wurden, wurden die Einkünfte endgültig mit 0 EUR angesetzt.

Hiergegen wandten sich die Steuerpflichtigen mit der Klage. Sie waren der Ansicht, dass die für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erforderliche Einkunftserzielungsabsicht und für die in diesem Rahmen zu prüfende Totalüberschussprognose nicht jedes einzelne Objekt isoliert zu betrachten und zu beurteilen sei.

Entscheidung

Die Klage der Steuerpflichtigen hatte insoweit keinen Erfolg. Nach Auffassung des FG ist die nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG steuerbare Tätigkeit objekt- und nicht grundstücksbezogen, d. h. sie ist auf ein bestimmtes Immobilienobjekt ausgerichtet. Dies gilt auch dann, wenn sich die Objekte auf einem Grundstück im zivilrechtlichen Sinne befinden.

Vermietet der Steuerpflichtige demgegenüber mehrere Objekte bzw. das gesamte - etwa aus unterschiedlich genutzten Teilstücken bestehende - Grundstück auf der Grundlage lediglich eines Rechtsverhältnisses und mithin unter den identischen rechtlichen Vertragsbedingungen, so sei die Vermietungstätigkeit einheitlich zu beurteilen. Wie der objektive Tatbestand ist auch der subjektive Tatbestand – die Einkunftserzielungsabsicht – objektbezogen.

Sie ist nur dann in Bezug auf mehrere Objekte oder das gesamte Grundstück zu prüfen, wenn sich auch die Vermietungstätigkeit gleichzeitig auf mehrere Objekte oder auf das gesamte Grundstück richtet. Werden demgegenüber verschiedene, auf einem Grundstück gelegene Gebäudeteile jeweils einzeln - auf der Grundlage verschiedener Rechtsverhältnisse oder nach Maßgabe unterschiedlicher miet- oder pachtrechtlicher Vertragsbedingungen - vermietet, bezieht sich die zu prüfende Einkunftserzielungsabsicht nur auf das jeweilige Objekt.

2. **Müssen Detektivkosten zur Prüfung des Eigenbedarfs erstattet werden?**

Klagt ein Vermieter nach einer Eigenbedarfskündigung gegen einen Wohnungsmieter auf Räumung, sind die Kosten für die Beauftragung eines Detektivs zur Überprüfung des Eigenbedarfs gegen Vorlage der Rechnungen erstattungsfähig.

Hintergrund

Anlässlich einer Klage des Vermieters gegen seine Mieterin auf Räumung der von ihr gemieteten Wohnung beauftragte diese einen Detektiv. Dieser sollte herausfinden, ob der vom Vermieter geltend gemachte Eigenbedarf tatsächlich bestand oder nur vorgeschoben war.

Die Räumungsklage gegen die Mieterin wurde abgewiesen. Die Ermittlungsergebnisse des Detektivs und seine gerichtliche Vernehmung als Zeuge hatten maßgeblich zu diesem Ergebnis beigetragen.

Entgegen dem Antrag der beklagten Mieterin berücksichtigte die zuständige Rechtspflegerin im anschließenden Kostenfestsetzungsbeschluss die angefallenen Detektivkosten i. H. v. 1.624 EUR nicht. Hiergegen legte die Mieterin Beschwerde ein.

Entscheidung

Der Beschwerde blieb der Erfolg versagt. Das zuständige LG stellte zunächst fest, dass Detektivkosten zur Ermittlung des vom Vermieter behaupteten Eigenbedarfs grundsätzlich erstattungsfähig sind, wenn es sich aus der Sicht des Mieters um notwendige Rechtsverfolgungskosten handelt. Außerdem müsse die Tätigkeit eines Detektivs prozessbezogen sein und sich auf die Klärung der strittigen Tatsachengrundlage beschränken.

Im konkreten Fall stufte das Gericht die Tätigkeit des Detektivs als prozessbezogen ein. Die Tätigkeit sei in unmittelbarer zeitlicher Nähe zur Klageerhebung erfolgt, habe zur Klärung der Frage des Vorliegens des vom Vermieter behaupteten Eigenbedarfs beigetragen und den Ausgang des Räumungsrechtsstreits beeinflusst.

Das LG beanstandete jedoch die vorgelegte Rechnung des Detektivs als zu pauschal und zu wenig spezifiziert. Die von dem Detektiv erbrachten Leistungen seien nicht einzeln aufgeführt, und aus der Rechnung ergebe sich auch nicht das für die einzelnen Leistungen berechnete Entgelt. Es sei nicht erkennbar, welche Orte der Detektiv im Rahmen seiner Ermittlungstätigkeit aufgesucht und wie viel Zeit er dort verbracht habe. Die Rechnung unterscheide auch nicht zwischen dem Entgelt für die erbrachten Leistungen und den Beträgen, die als Aufwendungsersatz zu zahlen seien. Schließlich habe der Detektiv seinen Zeitaufwand nicht angegeben. Eine solche Angabe sei aber erforderlich, um die Notwendigkeit der entstandenen Kosten für die Rechtsverfolgung beurteilen zu können.

Im Ergebnis lehnte das LG die Erstattung der Detektivkosten wegen unzureichender Spezifizierung der Rechnung ab und wies die Beschwerde der beklagten Mieterin gegen den Kostenfestsetzungsbeschluss zurück.

3. **Schäden durch Baumwurzeln: Wann gibt es Geldersatz?**

Verursachen herüberwachsende Baumwurzeln auf dem Nachbargrundstück erhebliche Schäden, kann der Geschädigte nur dann Geld vom Verantwortlichen verlangen, wenn er die Schäden tatsächlich beseitigt.

Hintergrund

Der Eigentümer eines Grundstücks verlangt von den Eigentümern des Nachbargrundstücks den Ersatz von Kosten für die Reparatur des Pflasters in seiner Garageneinfahrt und für eine Wurzelsperre.

Auf dem Nachbargrundstück steht in der Nähe der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Pappel. Deren Wurzeln sind in das Grundstück des Klägers hineingewachsen. Hierdurch sind Pflastersteine in der dortigen Garageneinfahrt angehoben worden.

Der Grundstückseigentümer forderte die Nachbarn auf, die Pappel zu fällen bzw. die eingedrungenen Wurzeln zu beseitigen und Vorsorge gegen künftige Beeinträchtigungen, etwa durch den Einbau einer Wurzelsperre, zu treffen. Dies lehnten die Nachbarn ab. Erst während des Prozesses erklärten sie sich unter dem Vorbehalt einer behördlichen Genehmigung bereit, eine Wurzelsperre einzubauen. Dies ist bis heute nicht geschehen; auch die Unebenheit des Pflasters wurde noch nicht beseitigt.

Der Grundstückseigentümer verlangt nun von den Nachbarn die Zahlung von 240 EUR netto für die Reparatur seines Pflasters und 1.800 EUR netto für das Einbringen einer Wurzelsperre.

Entscheidung

Die Klage hat keinen Erfolg. Dem Grundstückseigentümer steht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Zahlungsanspruch gegen die Nachbarn zu.

Im Ausgangspunkt sind die Nachbarn gem. § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB verpflichtet, die von der Pappel ausgehenden Störungen zu beseitigen. Mit der vorliegenden Klage macht der Grundstückseigentümer aber nicht seinen Beseitigungsanspruch, sondern einen Zahlungsanspruch geltend.

Eine denkbare Grundlage für einen Zahlungsanspruch wäre Geschäftsführung ohne Auftrag. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann ein Eigentümer, der eine Beeinträchtigung seines Eigentums selbst beseitigt hat, von dem nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB an sich hierzu verpflichteten Störer Ersatz der zu der Störungsbeseitigung erforderlichen Aufwendungen verlangen, weil er ein Geschäft des Störers besorgt hat, oder, wenn sich die Voraussetzungen einer Geschäftsführung ohne Auftrag nicht feststellen lassen, weil der Störer von seiner Beseitigungspflicht frei geworden und deshalb ungerechtfertigt bereichert ist. Das setzt aber voraus, dass der von dem Schaden betroffene Eigentümer die Arbeiten tatsächlich durchgeführt hat. Hieran fehlt es im vorliegenden Fall.

Aus § 1004 Abs. 1 BGB lässt sich auch kein Anspruch auf Zahlung eines Kostenvorschusses für die noch durchzuführenden Arbeiten herleiten. Der Anspruch ist allein auf die Beseitigung der Störung gerichtet.

Ein deliktischer Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB scheidet aus, weil dieser ein schuldhaftes Verhalten voraussetzt. Ein schuldhaftes Verhalten der Nachbarn in Bezug auf den Wurzelüberwuchs ist aber weder festgestellt noch sonst ersichtlich.

Schließlich besteht auch kein Schadensersatzanspruch gem. § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB (Schadensersatz statt der Leistung). Nach § 281 BGB kann ein Gläubiger, der dem Verpflichteten erfolglos eine Frist zur Erbringung der Leistung gesetzt hat, Geldersatz verlangen. Diese Vorschrift ist allerdings auf den Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB nicht anwendbar, stellt der BGH entgegen einer weit verbreiteten Auffassung klar. Das gilt unabhängig davon, ob der beeinträchtigte Eigentümer die Störung seines Eigentums bereits selbst beseitigt hat, bereit ist, die Beeinträchtigung im Sinne eines "dulde und liquidiere" hinzunehmen, oder den Schadensersatz wie einen Vorschuss dazu verwenden will, die Beeinträchtigung selbst zu beseitigen.

In all diesen Fällen widerspricht es der Natur und der Zielrichtung des Beseitigungsanspruchs, an dessen Stelle einen Schadensersatzanspruch in Geld treten zu lassen.