

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

1. Ermittlung der kürzeren Nutzungsdauer für Gebäudeabschreibung

Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes jeder sachverständigen Methode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint.

Hintergrund

Der Klägerin war aufgrund eines Erbvertrags mit ihrem verstorbenen Lebensgefährten (L) vermächtnishalber der lebenslange Nießbrauch an einem vermieteten Grundstück eingeräumt worden. Das Nießbrauchsrecht wurde nicht ins Grundbuch eingetragen. Auf dem Grundstück befinden sich ein im Jahr 1970 errichtetes Bürogebäude mit Betriebswohnungen und eine Lagerhalle. Die Anschaffungskosten waren fremdfinanziert.

Erben des L und damit Eigentümer des Grundstücks nach dessen Tod wurden dessen Söhne (S 1 und S 2). Die Klägerin hatte sich im Erbvertrag verpflichtet, die zum Zeitpunkt des Anfalls des Vermächtnisses noch bestehenden Verbindlichkeiten, die auf dem Grundstück lasteten, zu übernehmen. 2013 veräußerte S 1 seinen Miteigentumsanteil an dem Grundstück für 150.000 EUR an die Klägerin.

In ihrer Einkommensteuererklärung für das Streitjahr 2014 machte die Klägerin bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung für die auf die Gebäude entfallenden Anschaffungskosten AfA geltend. Sie ging davon aus, dass die tatsächliche Nutzungsdauer der Gebäude nur noch 6 Jahre betrage.

Das Finanzamt veranlagte die Klägerin zunächst erklärungskgemäß, erließ zu späterer Zeit aber einen geänderten Einkommensteuerbescheid, in dem es nur noch AfA in Höhe des typisierten festen Satzes von 2 % anerkannte.

Während des Einspruchsverfahrens änderte das Finanzamt die Einkommensteuerfestsetzung zu Gunsten der Klägerin aus vorliegend nicht streitigen Gründen. Im Übrigen wies es den Einspruch zurück.

Mit ihrer Klage begehrte die Klägerin weiterhin, AfA nach Maßgabe einer tatsächlich kürzeren – 50 Jahre unterschreitenden – Nutzungsdauer der Gebäude abzuziehen. Das FG holte das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken ein. Der Sachverständige ermittelte in seinem Gutachten vom 14.7.2020 für das Gesamtobjekt eine gewichtete tatsächliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Im Klageverfahren machte die Klägerin darüber hinaus erstmals geltend, dass die AfA-Bemessungsgrundlage zu erhöhen sei. Mit dem Erwerb des hälftigen Miteigentums sei insoweit ihr Nießbrauchsrecht untergegangen. Der Wert dieses Rechtsverlusts sei Bestandteil ihrer Anschaffungskosten gewesen.

Das FG gab der Klage statt. Es meinte, der Wert des seiner Ansicht nach untergegangenen Nießbrauchsrechts gehöre zu den Anschaffungskosten. Der kapitalisierte Wert jenes Rechts sei – bezogen auf den hälftigen Miteigentumsanteil – als Anschaffungskosten zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG lägen vor. Der Sachverständige sei jedoch nachvollziehbar zu dem Ergebnis gelangt, dass die Anschaffungskosten auf nur 19 Jahre zu verteilen seien.

Entscheidung

Der BFH hält die Revision des Finanzamts für begründet, soweit das FG den kapitalisierten Wert des auf den erworbenen Miteigentumsanteil entfallenden Nießbrauchsrechts als Anschaffungskosten gewertet und in die AfA-Bemessungsgrundlage einbezogen hat. Der BFH hat das angefochtene Urteil aufgehoben, und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das FG zurückverwiesen.

Die Entscheidung des FG, die Gebäude-AfA nicht über 50 Jahre, sondern gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG über nur 19 Jahre zu verteilen, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Hierzu führen die Richter u. a. aus:

Die Darlegungs- und Feststellungslast für eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer trägt der Steuerpflichtige.

Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG jeder sachverständigen Methode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint.

Die sachverständige Ermittlung der Restnutzungsdauer gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV 2010 ist eine gutachterlich anerkannte Schätzungsmethode.

Die angefochtene Entscheidung ist allerdings insoweit rechtsfehlerhaft, als das FG den Wert des Nießbrauchsrechts, der auf den von S 1 erworbenen Miteigentumsanteil an dem Grundstück entfällt, als Anschaffungskosten angesehen und im Umfang des Gebäudeanteils in die AfA-Bemessungsgrundlage einbezogen hat. Hierfür besteht keine Rechtsgrundlage.

Der kapitalisierte Wert eines lebenslangen, fortbestehenden Nießbrauchsrechts an einem Grundstück ist nicht Bestandteil der Anschaffungskosten des Grundstücks, wenn der Nießbraucher das Eigentum am belasteten Grundstück erwirbt.

Im zweiten Rechtsgang wird das FG zu befinden haben, in welcher Höhe neben den AfA für die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten weitere AfA nach § 7 Abs. 1 EStG auf das in Gänze fortbestehende Nießbrauchsrecht abzuziehen sind. Hierzu bedarf es Feststellungen zur Höhe der Darlehensverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Erfüllung des Vermächtnisses sowie zur Laufzeit des Nießbrauchs.

2. Kündigung wegen Eigenbedarfs auch bei angespanntem Wohnungsmarkt zulässig?

Trotz wirksamer Eigenbedarfskündigung kann der Vermieter verpflichtet sein, das Mietverhältnis fortzusetzen. Das gilt insbesondere dann, wenn der Wohnungsmarkt so angespannt ist, dass der Mieter trotz ausreichender Bemühungen keine Ersatzwohnung findet.

Hintergrund

Eine Vermieterin kündigte ihrem Mieter wegen Eigenbedarfs, weil er als Eigentümer seine Wohnung in Berlin künftig selbst nutzen wollte. Im Kündigungsschreiben berief er sich darauf, dass sie ihre Wohnung benötigt, weil sie in einem Restaurant in Berlin arbeiten wird, an dem sie Anteile erworben hat.

Doch der Mieter widersprach der Kündigung und verwies darauf, dass er in Berlin keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen findet. Aus diesem Grunde sei die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn mit einer unangemessenen Härte verbunden. Im Folgenden verklagte die Vermieterin ihn auf Räumung der Wohnung.

Entscheidung

Das LG sah zwar die Kündigung wegen Eigenbedarfs als wirksam an, weil sie diese nach Auffassung der Richter formell ordnungsgemäß begründet hatte und die Vermieterin die Wohnung aus tatsächlich benötigt. Gleichwohl wies das Gericht die Räumungsklage der Vermieterin als unbegründet zurück und ordnete an, dass die Vermieterin das Mietverhältnis für 2 Jahre fortsetzen muss.

Die Richter begründeten das damit, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter eine unzumutbare Härte darstellt, weil für ihn aufgrund seiner begrenzten finanziellen Mittel kein angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Das hat der Mieter dadurch unter Beweis gestellt, dass über einen Zeitraum von 2 Jahren und 8 Monaten 244-mal vergeblich auf freie Wohnungen in Berlin sowie im Berliner Umland beworben hat.

Dass der Mieter keine reale Chance auf eine zumutbare Ersatzwohnung hat, ergibt sich vor allem daraus, dass auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine Leerstandsquote von nur noch 0,3 % besteht, dem hohen jährlichen Bevölkerungszuwachs (fast 85.000 Personen im Jahr 2022), eines gesunkenen Bestandes an Sozialwohnungen sowie einer geringen Quote von Neubauten.

Darüber hinaus hatte auch ein vom Gericht herangezogener Sachverständiger festgestellt, dass der Mieter aufgrund des knappen Angebotes freier Wohnungen in Berlin keine Ersatzwohnung findet.

Demgegenüber sah das LG das Interesse der Vermieterin an dem Einzug in ihre Wohnung als weniger gewichtig an als das Interesse des Mieters an der Fortsetzung des Mietverhältnisses. Denn für den Mieter bestehe das Risiko, dass er bei einer Räumung wohnungslos wird.

3. Mieter mit Behinderung: Darf er eine barrierefreie Dusche einbauen

Ein Vermieter muss nicht immer mit dem Einbau einer barrierefreien Dusche anstatt der vorhandenen Badewanne durch einen Mieter mit Behinderung einverstanden sein.

Hintergrund

Infolge einer Behinderung konnte ein Mieter die Badewanne nicht mehr nutzen, die in seiner Mietwohnung eingebaut war. Deshalb wollte er die Badewanne ausbauen und durch eine barrierefreie Dusche ersetzen lassen. Er wendete sich also an seinen Vermieter und bat ihn um Erlaubnis. Doch der Vermieter weigerte sich, die Zustimmung zu dieser baulichen Veränderung zu erteilen. Daraufhin verklagte der Mieter ihn.

Das Amtsgericht wies die Klage des Mieters zunächst ab. Damit war der Mieter nicht einverstanden und legte gegen die Entscheidung Berufung ein. Nachdem die Parteien während des Berufungsverfahrens das Verfahren in der Hauptsache für erledigt erklärt hatten, musste das Berufungsgericht darüber entscheiden, wer für die Kosten des Rechtsstreits aufkommt.

Entscheidung

Das Landgericht entschied, dass der Mieter bei einer abschließenden Entscheidung die Kosten des Rechtsstreits tragen muss.

Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass der Mieter keinen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zu der begehrten baulichen Veränderung hat. Dies ergibt sich nach Auffassung des Gerichtes daraus, dass vorliegend die Interessen des Vermieters höher zu gewichten sind. Der Einbau der barrierefreien Dusche sei für den Vermieter nicht zumutbar, weil für ihn damit ein erheblicher Aufwand verbunden sei. Denn es reiche nicht, nur die Badewanne auszubauen – er müsse zusätzlich die Geschossdecke durchbohren. Dabei werde das darunter befindliche Badezimmer erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Dies gelte sowohl in räumlicher als auch in optischer und akustischer Hinsicht.

Dem steht nicht der Einwand des Mieters entgegen, dass diese Wohnung bereits seit mehreren Jahren leer gestanden hat. Denn für den Vermieter würde die Weitervermietung erschwert, wenn er diese Maßnahmen im Badezimmer der darunter befindlichen Wohnung nicht durchführe.

4. Klage gegen Miteigentümer: Wann ist eine öffentliche Zustellung zulässig?

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann eine Klage gegen einen Miteigentümer unbekanntem Aufenthalts erst dann öffentlich zustellen lassen, wenn sie erfolglos versucht hat, die ihr bekannten Wege zur Kontaktaufnahme auszuschöpfen.

Hintergrund

Eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangt von einem ihrer Mitglieder im Zusammenhang mit Sonderumlagen und Jahresabrechnungen Zahlung von 59.300 Euro. Das Amtsgericht hatte den Eigentümer durch Versäumnisurteil zur Zahlung verurteilt und den Einspruch des Eigentümers hiergegen verworfen. Das Landgericht bestätigte diese Entscheidung. Hiergegen wendet sich der Eigentümer vor dem BGH.

Die Klage und das Versäumnisurteil waren im Wege der öffentlichen Zustellung zugestellt worden. Vorangegangen war der erfolglose Versuch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, dem Eigentümer das Protokoll einer Eigentümerversammlung an die ihr bekannte Anschrift zuzustellen. Darauf hatte sich ein Rechtsanwalt gemeldet und eine Adresse des Eigentümers in Tschechien angegeben, wo sich dieser berufsbedingt aufhalte. Gleichzeitig kündigte der Anwalt an, alsbald eine Adresse mitzuteilen, an die Zustellungen erfolgen könnten; dies unterblieb dann aber.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer holte sodann eine Auskunft des Einwohnermeldeamts ein, wonach die Anschrift des Eigentümers nicht ermittelt werden konnte. Mithilfe dieser Auskunft erwirkte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die öffentliche Zustellung der Klage, ohne zuvor zu versuchen, den Eigentümer über eine ihr bekannte E-Mail-Adresse zu erreichen.

Der Eigentümer, der zwischenzeitlich von der Klage und dem Urteil Kenntnis erhielt, meint, die öffentliche Zustellung der Klage und des Versäumnisurteils seien unzulässig gewesen. Er sieht seinen Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt.

Entscheidung

Der BGH teilt die Auffassung des Eigentümers. Die Voraussetzungen für eine öffentliche Zustellung lagen nicht vor. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat nicht alle geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen angestellt, um den Aufenthalt des Eigentümers zu ermitteln und eine öffentliche Zustellung zu vermeiden.

Die Zustellung einer Klage oder eines Urteils kann durch öffentliche Bekanntmachung (öffentliche Zustellung) erfolgen, wenn der Aufenthaltsort einer Person unbekannt und eine Zustellung an einen Vertreter oder Zustellungsbevollmächtigten nicht möglich ist. Unbekannt ist der Aufenthalt einer Person nur dann, wenn nicht nur das Gericht, sondern auch die Allgemeinheit den Aufenthalt des Zustellungsadressaten nicht kennt.

An die Feststellungen, dass eine Person unbekanntem Aufenthaltsort ist, sind hohe Anforderungen zu stellen. Dabei ist es Sache der Partei, die durch die Zustellung begünstigt wird (hier der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer), alle geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen anzustellen, um den Aufenthalt des Zustellungsempfängers zu ermitteln und ihre ergebnislosen Bemühungen gegenüber dem Gericht darzulegen. Allein die ergebnislose Anfrage beim Einwohnermeldeamt genügt hierfür in der Regel nicht.

Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer war eine Adresse in Tschechien bekannt, der sie nicht weiter nachgegangen ist. Allein der Ankündigung, alsbald eine Zustellungsanschrift mitzuteilen, konnte die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht mit Sicherheit entnehmen, dass die Adresse in Tschechien nicht mehr gültig war.

Außerdem lag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine E-Mail-Adresse des Eigentümers vor. Es wäre für sie möglich und zumutbar gewesen, den Eigentümer per E-Mail zu kontaktieren und ihn mit Blick auf die beabsichtigte Klageerhebung aufzufordern, eine Zustelladresse anzugeben oder einen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

Da die Voraussetzungen für eine offizielle Zustellung nicht vorlagen, war der Anspruch des Eigentümers auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt. Nun muss das Landgericht, an das die Sache zurückverwiesen wurde, prüfen, ob die Einwendungen des Eigentümers, die dieser gegen das Zahlungsverlangen vorbringt, berechtigt sind.