

DDIV-Beirats-Newsletter

Ausgabe 2/2016

Inhalt

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

BFH: Instandsetzungsarbeiten sind keine Werbungskosten

Neue Fenster, zusätzliche Wände oder ein zeitgemäßes Badezimmer: Gebrauchte Immobilien benötigen oftmals mehr als nur ein „Make-over“. Die Kosten einer Bausanierung oder Instandsetzung müssen vom Steuerpflichtigen künftig zusammengerechnet werden und sind nicht als Werbungskosten absetzbar. Ein steuerlicher Sofortabzug ist auch laut Bundesfinanzhof (BFH) nicht zulässig.

Der Fall

In einem aktuellen Fall hatte ein Steuerpflichtiger aus Augsburg in verschiedenen Häusern Wände eingezogen, Bäder saniert und Fenster erneuert. Im Zuge dessen wurden auch einige Schönheitsreparaturen durchgeführt. Für die Arbeiten machte der Immobilienbesitzer Werbungskosten geltend. Das Finanzamt betrachtete die Kosten jedoch als anschaffungsnahe Herstellungskosten. Die Kosten wurden demnach nicht sofort abgezogen, sondern nur im Wege einer Absetzung für Abnutzungen (AfA) geltend gemacht. Das EStG zählt die Kosten einer Instandsetzung jedoch zu den Herstellungskosten einer Immobilie, wenn diese drei Jahre nach dem Kauf erfolgen und die Nettokosten den Kaufpreis um 15 Prozent übersteigen.

Der Immobilienkäufer war jedoch der Ansicht, dass die Ausgaben für Schönheitsreparaturen nicht als Herstellungskosten betrachtet werden können. Der Einspruch beim Finanzamt Augsburg blieb jedoch erfolglos und auch das Finanzgericht München schloss sich dem Urteil des Finanzamts an.

BFH-Entscheidung: Kosten einer Sanierung zusammenrechnen

Auch der BFH widersprach der Ansicht des Klägers, hob aber das Urteil des Finanzgerichts München auf Grund fehlender Angaben zu den tatsächlichen Kosten auf. Die vorgenommenen Arbeiten des Käufers sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, da das Gebäude mit den vorgenommenen Arbeiten erst wieder vermietbar gemacht und über den ursprünglichen Zustand hinaus verbessert wurde. Immobilienkäufer müssen künftig alle Kosten einer Sanierung zusammenrechnen, so dass eine Aufteilung der Gesamtkosten nicht zulässig ist.

Versicherungsleistung für Alt-Wasserschaden am Sondereigentum steht Ex-Sondereigentümer zu

Schließt eine WEG für das gesamte Gebäude eine Gebäudeversicherung ab, handelt es sich grundsätzlich um eine Versicherung auf fremde Rechnung. Reguliert der Versicherer einen Wasserschaden am Sondereigentum, muss die Gemeinschaft als Versicherungsnehmerin den Geldbetrag an den Sondereigentümer auszahlen, der zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls eingetragener Wohnungseigentümer war.

Der Fall

Die Kläger sind drei Geschwister und klagen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung einer Leistung des Gebäudeversicherers in Höhe von insgesamt EUR 946,03. Im Vertrag ist als Übergabezeitpunkt für Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr der 01.02.2013 vereinbart. Am 11.07.2013 erfolgte die Grundbuchumschreibung. Bereits im Dezember 2012 war es im Hobbyraum der Wohnung der Kläger zu einem Wasserschaden gekommen. Trocknungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden vom Gebäudeversicherer nach Grundbuchumschreibung in die WEG-Kasse (Verwaltungsvermögen) gezahlt, darunter auch ein pauschalierter Nutzungsausfall für 2 ½ Monate. Der Verwalter der Beklagten erklärte gegen den Anspruch der Mutter die Aufrechnung mit rückständigen Hausgeldansprüchen.

Die Kläger meinen, das Geld stehe ihnen zu, da die Versicherungsleistung erst nach Grundbuchumschreibung dem Verbandsvermögen zugeflossen sei.

Die Entscheidung

Die Kläger gehen in allen drei Instanzen baden. Ihnen steht der geltend gemachte Anspruch nicht zu. Der BGH bestätigt die Vorinstanzen in der Ansicht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Versicherungsnehmerin verpflichtet ist, die Versicherungsleistung an diejenige Person auszus zahlen, der sie nach den versicherungsvertraglichen Regeln zusteht.

Fazit für den Beirat

Für die Regulierung von Wasserschäden am Sondereigentum ist der WEG-Verwalter nicht verantwortlich. Er muss dem Sondereigentümer (Versicherten) lediglich die Kontaktdaten einschließlich Versicherungsnummer des Gebäudeversicherers zur Verfügung stellen. Übernimmt der WEG-Verwalter hingegen (freiwillig) die Schadensregulierung, kommt insoweit ein Auftragsverhältnis zum Sondereigentümer zustande, aus denen sich Haftungsansprüche bei Pflichtverletzungen und Versäumnissen ergeben können.

Ist die Ursache eines Wasserschadens unklar, kann beispielsweise ein Leck im Leitungssystem sowohl gemeinschaftliches Eigentum als auch Sondereigentum betreffen, ist der WEG-Verwalter verpflichtet, die notwendige Ursachenforschung zu betreiben. Nur dann, wenn von Anfang an klar und eindeutig feststeht, dass gemeinschaftliches Eigentum „nie und nimmer“ ursächlich bzw. mitursächlich für den Schadenseintritt sein kann (z. B. abgeplatzter Verbindungsschlauch der Waschmaschine, übergelaufene Badewanne), darf der Verwalter bezüglich der Schadens- und Ursachenfeststellung untätig bleiben.

Nach jahrelangem Rechtsstreit: Raucher darf bleiben

Jahrelang beschäftigte sein Fall die Gerichte. Nun entschied das Düsseldorfer Landgericht, dass der passionierte Raucher Friedhelm Adolfs trotz der anhaltenden Proteste der Vermieterin und von Nachbarn nicht aus seiner Wohnung ausziehen muss. Das Verfahren gilt nun als Präzedenzfall für das Verhältnis von Rauchern und Nichtrauchern unter einem Dach.

Der Fall

Die Vermieterin kündigte den Mietvertrag fristlos, um den starken Raucher aus der Wohnung zu bekommen. Adolfs ließ sich das nicht gefallen und zog vor Gericht. Der Rechtsstreit zog sich jahrelang hin. Vor dem Amtsgericht und auch dem Landgericht musste der Raucher zunächst Niederlagen einstecken.

Die Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hob die Urteile der Vorinstanzen im Februar 2015 jedoch auf und ordnete eine umfassende Beweisaufnahme durch das Landgericht Düsseldorf an. Die geladenen Zeugen widersprachen sich jedoch in ihren Aussagen, so dass nicht abschließend einzuschätzen war, wie stark die Belästigung durch den Qualm tatsächlich war. Das Düsseldorfer Landgericht urteilte daher, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme und somit ein vertragswidriges Verhalten des Rauchers nicht festgestellt werden kann.

Fazit für den Beirat

Grundsätzlich ist es Mietern gestattet, in der eigenen Wohnung zu rauchen. Diese Freiheit endet aber, wenn die körperliche Unversehrtheit der übrigen Hausbewohner beeinträchtigt wird.

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für Verwalter im parlamentarischen Verfahren

Der Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für WEG-Verwalter befindet sich derzeit im parlamentarischen Verfahren. Nach der ersten Lesung im Deutschen Bundestag Mitte November wurde der Entwurf in die zuständigen Bundestagsausschüsse überwiesen.

Der aktuelle Entwurf sieht vor, eine Erlaubnispflicht in § 34c der Gewerbeordnung einzuführen. Diese umfasst neben der erforderlichen Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen auch eine verbindliche Sachkundeprüfung für Wohnungseigentumsverwalter und Makler. Ebenso soll für die Erteilung der gewerberechtlichen Erlaubnis auch der Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung beim Verwalter vorliegen.

Der DDIV sieht am aktuellen Gesetzentwurf jedoch noch erheblichen Nachbesserungsbedarf und appelliert daher erneut an die Politik, auch den Mietverwalter in die Erlaubnispflicht einzuschließen und den Sachkundenachweis auf Mitarbeiter in der Immobilienverwaltung auszudehnen. Darüber hinaus spricht sich der DDIV für eine Weiterbildungspflicht aus, um die Qualität der Immobilienverwaltung nachhaltig zu sichern und ein hohes Maß an Verbraucherschutz für Eigentümer, Vermieter und Mieter zu gewährleisten.

Reform der Grundsteuer beschlossen

Der Streit um die Grundsteuer ist beigelegt. Der Bundesrat beschloss Anfang November mit deutlicher Mehrheit die von den Bundesländern Niedersachsen und Hessen eingebrachten Gesetzentwürfe. Ziel der Reform ist es, die Steuer möglichst einfach und aufkommensneutral zu gestalten.

Nach dem Gesetzentwurf mit Stichtag 1. Januar 2022 werden rund 35 Millionen Grundstücke neu bewertet. Es ist jedoch nicht absehbar, welche Werte sich für einzelne Grundstücke und Einheiten ergeben werden. Die Reform ist ohnehin ein „Mammutprojekt“.

Die Reform der Grundsteuer stand lange auf der politischen Agenda – auch, weil es verfassungsrechtliche Zweifel an der Rechtslage gab. Der Bundesfinanzhof mahnte bereits vor Jahren eine Überarbeitung der Steuer an, da die heute verwendeten Werte zur Berechnung der Steuer hilflos veraltet sind.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

BBSR-Studie: Weniger energetische Sanierungen

Die Investitionen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden sind zwischen 2010 und 2014 deutlich zurückgegangen. Laut einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) flossen 2014 34,8 Milliarden Euro in die energetische Optimierung von Wohngebäuden. Vier Jahre zuvor waren es noch 40,9 Milliarden. Insgesamt wurden über 170 Milliarden Euro in die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert.

In 94 Prozent aller Modernisierungen wurden in erster Linie Einzelmaßnahmen realisiert. Hierzu zählen z. B. der Austausch von Fenstern, Türen oder Heizungen. Stark rückläufig waren große Einzelsanierungen mit einem Investitionsvolumen von mehr als 10.000 Euro, zu der u. a. die Gebäudedämmung zählt. Die Investitionen für umfangreiche Komplettsanierungen sanken im untersuchten Zeitraum von 2010 bis 2014 gar um rund 1 Milliarde Euro.

Die Forscher sehen die Ursache für diesen Rückgang vor allem in generellen Trends. So sind die Energiepreise zuletzt stark gesunken und Modernisierungsmaßnahmen rechnen sich derzeit noch weniger als noch in Zeiten sehr hoher Energiepreise. Das heißt: Eigentümer müssen oftmals länger warten, bis sich die Maßnahmen wirklich rechnen.

EnEV-Verschärfung kommt später

Die geplante Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Privatgebäude steht wohl nicht vor der nächsten Legislaturperiode auf der Agenda der Bundesregierung. Nur für öffentliche Gebäude solle es noch bis zur Bundestagswahl 2017 schärfere Auflagen geben.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) möchte diesen Plan mit den Bundesländern abstimmen, die sich bereits gegen eine weitere Verschärfung der Energieeinsparauflagen ausgesprochen hatten. Mit der Verschärfung erfüllt die deutsche Bundesregierung die seit einigen Jahren geltende Gebäude Richtlinie der Europäischen Union (EU). Die Verordnung sieht unter anderem vor, dass ab 2021 alle Neubauten im Niedrigst-Energiestandard errichtet werden. Die bisher gültige EnEV von 2014 erfüllt dieses Niveau nicht.

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen

Heizspiegel 2016: Kosten Heizung und Warmwasser sinken

Verbraucher müssen in diesem Jahr voraussichtlich weniger Heizkosten zahlen. Dennoch bestehen große Unterschiede bei den Kosten für Erdgas, Öl und Fernwärme. Dies geht aus dem neuen Heizspiegel 2016 heraus, den die gemeinnützige co2online GmbH gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund veröffentlicht hat.

Kostenunterschiede bei Erdgas, Öl und Fernwärme

Die anhaltenden niedrigen Preise für Heizöl führten dazu, das Heizen mit Öl um nahezu ein Fünftel günstiger geworden ist. Demgegenüber gab es bei Häusern, die mit Erdgas oder Fernwärme heizen kaum nennenswerte Veränderungen. Laut Heizspiegel zahlten die Bewohner einer 70 Quadratmeter großen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Ölheizung 175 Euro weniger als noch 2014 (im Schnitt 755 Euro). In Wohnungen mit Fernwärme oder Erdgas blieben die Kosten dagegen konstant bei rund 965 bzw. 830 Euro.

Warmes Wetter zeigt Wirkung

Laut co2online werden die Heizkosten im laufenden Abrechnungsjahr sinken. Bei Erdgas und Fernwärme könnten es etwa fünf Prozent sein, beim Heizöl zehn. Dies läge vor allem am milden Wetter der ersten neun Monate und an den gesunkenen Energiepreisen.

Für die Vergleichswerte des Heizspiegels wurden die Daten von mehr als 40.000 Wohngebäuden aus dem Bundesgebiet ausgewertet.

Vermieterbescheinigung teilweise abgeschafft

Am 1. November 2015 trat das neue Meldegesetz in Kraft. Die Regelung sieht vor, dass Vermieter den Mietern den Ein- und Auszug schriftlich in Form einer Bescheinigung bestätigen müssen. Die sog. Vermieterbescheinigung muss der Mieter anschließend beim Einwohnermeldeamt vorlegen. Nun wird das Gesetz geändert. Vermieter müssen ihren Mietern ab 1. November 2016 nur noch den Einzug bescheinigen.

Ziel der Regelung ist es, Scheinanmeldungen zu verhindern. Die jetzt beschlossene Änderung wird unter anderem mit dem hohen Verwaltungsaufwand begründet, der für die Bestätigung des Ein- und Auszugs anfällt. Die Gesetzesänderung regelt auch die Inhalte der Wohnungsgeberbestätigung. So ist vorgesehen, dass künftig nur noch der Name des Eigentümers und nicht dessen Anschrift angegeben werden muss, wenn Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch sind. Name und Anschrift des Wohnungsgebers sind aber weiterhin anzugeben.

Der Wohnungsgeber kann die Bescheinigung gegenüber der Meldebehörde auch in elektronischer Form abgeben. Gegenüber dem Mieter ist aber weiterhin eine schriftliche Bestätigung notwendig. Die bisherige Fassung des Gesetzes war an diesem Punkt nicht eindeutig. Die Änderung schafft hier nun Klarheit. Das Gesetz wurde im Bundesgesetzblatt am 14.10.2016 verkündet. Die Neuregelung trat am 1.11.2016 in Kraft.

Anmerkung:

Der DDIV-Beirats-Newsletter ist ein Angebot für Immobilienverwaltungen, um Beiräte und Eigentümer noch umfassender zu informieren. Die Auswahl der Inhalte ist freiwillig und unterliegt allein der Hausverwaltung. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) übernimmt keine Haftung für die darin abgedruckten Inhalte.