

Drei Urteile: Trockenraum nicht sperren, Abstandszahlungen an Mieter sind Werbungskosten, Kündigung bei Abriss

Darf der Eigentümer einfach den Trockenraum zusperrern? Ein Vermieter hat seinem Neumieter finanzielle ‚Umzugshilfen‘ versprochen, sind das Werbungskosten? Eigentümer wollen ihr Haus abreißen, wann dürfen sie den Mietern kündigen?

‚Umzugshilfe‘ ist absetzbar: So genannte Abstandszahlungen an Mieter sind Werbungskosten



Alle Ausgaben, die ein Immobilieneigentümer im Zusammenhang mit Vermietung oder Verpachtung seines Objekts tätigt, sind dem Grundsatz nach als Werbungskosten steuerlich abzusetzen. Dazu können nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch Abstandszahlungen an ehemalige Mieter zählen (Finanzgericht Köln, Aktenzeichen 8 K 155/00). Der Fall: In einem Mehrparteienhaus standen grundlegende Änderungen bevor. So wollten die Eigentümer einige

Grafiken LBS/Tomicek

Wohnungen sanieren und zu diesem Zweck die Mieter mit finanziellen ‚Umzugshilfen‘ dazu bewegen, auf weitere Rechtsmittel zu verzichten und schnell auszuziehen. In ihrer Steuererklärung machten die Eigentümer diese Zahlungen als Werbungskosten geltend. Das zuständige Finanzamt verweigerte dies teilweise – mit der Begründung, einige der Räume seien anschließend vom Antragsteller selbst genutzt worden. Deswegen verbot sich eine steuerliche Anerkennung. Die Eigentümer erwiderten, zum fraglichen Zeitpunkt, also bei der Vereinbarung und Auszahlung der ‚Umzugshilfen‘ an die Mieter, sei der spätere Eigenbedarf noch gar nicht geplant gewesen.

Das Urteil: In der Hauptsache gehe es bei der Anerkennung von Werbungskosten darum, ob objektiv ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den fraglichen Ausgaben und der Vermietung zu erkennen sei, stellten die Richter fest. Es sei unbestritten, dass auch nachträgliche Werbungskosten entstehen könnten, die erst im Laufe der Kündigung oder danach fällig werden. So müsse man das auch in diesem Fall sehen. Die Tatsache, dass die Eigentümer später selbst einige der Räume bezogen hätten, sei nicht ausschlaggebend. Denn alle Prozess- und Räumungskosten fielen noch in den Bereich der ursprünglichen Vermietung.

Der verlorene Speicher: Eigentümer darf Trockenraum nicht einfach zusperren

Die Mieter eines Wohnhauses mit mehreren Parteien staunten nicht schlecht, als sie wie gewohnt ihre Wäsche zum Trocknen auf den Dachboden bringen wollten. Die Speichertüre war versperrt, den Schlüssel hatte der Eigentümer an sich genommen. Das wollten sich die Hausbewohner nicht gefallen lassen. Erstens hatten sie zuvor diesen Trockenraum stets benutzen dürfen und betrachteten dies als eine Art Gewohnheitsrecht. Zweitens war sogar im Übergabeprotokoll die Formulierung Speicherschlüssel steckt nachzulesen, was auf eine Erlaubnis zur Nutzung hindeutet. Und drittens fehlte den Mietern ihren eigenen Angaben zufolge jede Alternative, wo sie sonst die Wäsche hätten aufhängen können. Schließlich könne man sogar in der Hausordnung unter dem Punkt Waschordnung nachlesen, dass – falls vorhanden – entweder eine Waschküche oder ein Trockenspeicher zu nutzen seien. Den zuständigen Richter überzeugten all diese Argumente. Er ordnete an, dass den Parteien wieder ein Zugang zum Dachboden gewährt werden müsse (Amtsgericht Köln, Aktenzeichen 208 C 194/07).

Ein Haus verschwindet: Eigentümer kann Mietern wegen Abriss kündigen

Der Eigentümer einer Immobilie kann seinen Mietern unter gewissen Umständen kündigen, wenn er die Wohnung oder das Haus wirtschaftlich verwerten will. Gilt das auch, wenn diese wirtschaftliche Verwertung in einem Abriss des Gebäudes und dem späteren Wiederaufbau besteht? Das oberste zuständige Gericht in Deutschland stimmte dem zu (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 7/08).

Der Fall: Die Mieter in einem Mehrfamilienhaus waren ganz und gar nicht damit einverstanden, dass ihnen ihre Bleibe genommen werden sollte. Doch der Eigentümer kündigte ihnen trotzdem und strengte in der Folgezeit auch Räumungsklagen an. Er hatte die über 90 Jahre alte Immobilie mit sechs vermieteten Wohnungen erst ein Jahr zuvor erworben und beabsichtigte nun deren Abriss. Das Objekt schien ihm kaum noch sanierungsfähig, weswegen er einen Neubau plante. Die denkmalschützerischen und baurechtlichen Genehmigungen dafür lagen ihm bereits vor, doch zunächst musste noch der BGH entscheiden, was hier schwerer wiege – das Wohnrecht der Mieter oder die angemessene wirtschaftliche Verwertung durch den Eigentümer.

Das Urteil: Genau diese Abwägung führten die Bundesrichter durch. Angesichts des Zustandes des Hauses kamen sie zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung des Altbaus „Investitionen mit hohem Kostenaufwand“ bedeuten würde und die Restnutzungsdauer des Objekts trotzdem nicht dramatisch verlängere. Mit anderen Worten: Irgendwann hätten die Bagger sowieso anrücken müssen. Deswegen gebe es hier keinen Grund, dem Eigentümer seine Pläne zu untersagen. Zumal, so führte der Bundesgerichtshof weiter aus, durch den Neubau „in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen“ werde.

Infodienst Recht und Steuern der LBS