

M.B. – Depesche

März 2023

In dieser Ausgabe:

BGH zu Schadenersatz nach 30 J.

Zweitwohnungssteuer / Pandemie

Grunderwerbssteuer für Bäume?

Aus dem Gerichtssaal kurz ...

Impressum:

Herausgeber Hausverwaltung
Friedrich Maier-Bode

Burgplatz 6 D, 51437 Berg Gladbach
Telefon: 0221-921615-0

Email:

hausverwaltung@koeln-office.de

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD (chem. RDM)

Mitglied im Verband Nordrhein - Westfälischer Immobilienverwalter VDIV

Mitglied im Haus und Grund Köln

Mitglied im Haus und Grund Rhein Berg
—auch Mitglied im Beirat des Vereins—

Nutzbäume sind nur vorübergehend auf dem Grund und Boden

Kauft ein forstwirtschaftlicher Betrieb ein Waldflächen-Grundstück, so sind die darauf stehenden Nutzbäume (die knapp 2/3 des Kaufpreises ausmachen) nicht zur Ermittlung der Grunderwerbsteuer einzubeziehen. Das Finanzamt darf Grunderwerbsteuer nur auf den Teil des Kaufvertrages berechnen, der das Grundstück betrifft. Die Bäume sind nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden. Es handelt sich dabei um "Scheinbestandteile". (BFH, II R 45/19) XXX

BGH Manchmal ist auch nach mehr als 30 Jahren Schadenersatz durchsetzbar

Für Schadenersatzansprüche, die ein Vermieter geltend machen kann, läuft die Verjährung erst ab „Rückhalt“ der Mietsache. Das kann bedeuten, dass ein Mieter im laufenden Mietverhältnis auch für Schäden aufzukommen hat, deren Ursache er vor mehr als 30 Jahren gesetzt hat. In dem konkreten Fall ging es um einen Vermieter, der von einer Mieterin Schadenersatz für Wasserschäden verlangte, die durch unsachgemäßes Fliesen legen (im Bad auf dem Boden) verursacht worden sind. Weil danach drei Jahrzehnte lang Wasser in den Fliesenboden eingedrungen ist, wurde sowohl die eigene Wohnung als auch die darunter beschädigt. Der Vermieter forderte Schadenersatz in Höhe von fast 40.000 Euro - zu Recht. Die Mieterin konnte nicht einwenden, dass die Ansprüche auf Schadenersatz verjährt seien, weil der fehlerhafte Umbau inzwischen 32 Jahre her - und damit die Verjährungshöchstfrist von 30 Jahren abgelaufen sei. Da das Mietverhältnis hier aber noch bestand und der Vermieter die Wohnung noch nicht zurückerhalten hatte, hatte der Lauf der Verjährung noch gar nicht begonnen. (BGH, VIII ZR 132/20)

In Zeiten der Pandemie muss die Zweitwohnungssteuer gezahlt werden

Wird für eine Insel (hier ging es um Sylt) von der (Landes-)Regierung ein Zutrittsverbot (wegen der Einschränkungen während der Coronapandemie gab es ein solches für Personen, die nicht ihre Hauptwohnung auf der Insel hatten) erlassen, so müssen Eigentümer, die dort eine Zweitwohnung unterhalten, die Zweitwohnungssteuer dennoch voll zahlen. Mit der Erhebung der Zweitwohnungssteuer werde nur das „Innehaben“ einer Zweitwohnung und damit eine rechtlich gesicherte Nutzungsmöglichkeit der Wohnung für eine gewisse Dauer vorausgesetzt. Weil das Zutrittsverbot nur rund einen Monat lang galt, war die Nutzungsmöglichkeit nicht entfallen, sondern nur vorübergehend eingeschränkt gewesen. Es habe ein atypischer Sachverhalt vorgelegen, der bei der Auslegung des Begriffs des „Innehabens“ nicht zu berücksichtigen sei. (Schleswig-Holsteinisches OVG, 5 MB 23/22)

Mit freundlicher Unterstützung des IVD

Redaktion Recht so und von Haus und Grund

Wohnungsverwaltung



Liegenschaften und
Immobilien Consultants

MAIER-BODE

Unternehmensgruppe

Aus dem Gerichtssaal kurz notiert

In einem Wohngebiet hat eine Kfz-Werkstatt nichts verloren

Auch wenn ein Mann plant, einen kleinen Nebenberuf nur an einem Tag pro Woche auszuüben (hier beabsichtigte er, in einer zu einer Kfz-Werkstatt umgebauten Garage Autos zu reparieren), so muss die Bauaufsichtsbehörde einen solchen Umbau nicht genehmigen. Das gelte jedenfalls dann, wenn die Garage in einem allgemeinen Wohngebiet liegt. Der Wohngebietscharakter würde dadurch unzulässigerweise beeinträchtigt. (VG Mainz, 3 K 121/22)

Auch kurze, geringfügige Vermietung kilt die Steuerfreiheit

Grundsätzlich besteht beim Verkauf von Immobilien eine zehnjährige Spekulationsfrist. Die greift aber nicht, wenn das Haus im Zeitraum zwischen Anschaffung und Verkauf "ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken" genutzt wurde. Zwischenzeitliche - auch kurze - Vermietungszeiten können die Steuerfreiheit kosten. In einem konkreten Fall vor dem Bundesfinanzhof hatte ein Ehepaar ein Haus (für knapp 140.000 €) gekauft, selbst bewohnt und die beiden Kinderzimmer (weil es keine Kinder im Haus gab) an Messegäste vermietet - pro Jahr an maximal 25 Tagen. Als das Paar das Haus sechseinhalb Jahre später zu einem Preis von fast 300.000 Euro verkaufte, berechnete das Finanzamt (anteilig) Steuern auf den Gewinn - zu Recht. Es gebe keine "räumliche oder zeitliche Bagatellgrenze für eine unschädliche Nutzungsüberlassung an Dritte". (BFH, IX R 20/21)

Das TOP Thema im März beschäftigt sich mit dem Einbruchschutz. Der März und April sind neben dem Herbst die Monate mit den höchsten Einbruchszahlen.

Das Top Thema finden Sie wie immer ab dem 22. des Monats in der Box „Aktuelles“ auf unserer Internetseite www.hausverwaltung-koeln.de. Wir wünschen auch damit viel Spaß! **FMB**