

31. März 2016

RECHT AKTUELL

1. Quartal 2016

Schwerpunkte dieser Ausgabe: Immobilien- und Steuerrecht

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
An der Hauptwache 11 (Alemanniahaus), 60313 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 0, Fax: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 10
E-Mail: info@aclanz.de, Web: www.aclanz.de

1. Schriftform des § 550 BGB ausnahmsweise auch durch schriftlichen Entwurf und mündlichen Vertragsschluss gewahrt

Mietverträge mit einer festen Laufzeit von über einem Jahr müssen nach § 550 BGB schriftlich geschlossen werden, sonst sind sie auch vor Ablauf kündbar. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich ein Erwerber des Mietobjektes über alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag, in den er durch den Erwerb eintritt, informieren kann. Der *Bundesgerichtshof (BGH)*, 17.6.2015 – XII ZR 98/13 entschied nun, dass dies auch dann gewahrt sei, wenn der Vertrag mündlich, jedoch auf Basis eines inhaltsgleich schriftlich niedergelegten Entwurfs geschlossen wurde. Im entschiedenen Fall erfolgte der Vertragsschluss nicht schriftlich i. S. v. § 126 BGB, weil der Vermieter das vom Mieter unterschriebene Exemplar mit einer Ergänzung versah, bevor er es gegenzeichnete und zurücksandte. Das gilt nicht als schriftlicher Vertragsschluss, sondern als neues Angebot. Letztendlich einigten sich die Parteien dann doch auf den ersten Entwurf ohne Ergänzung und setzten das Mietverhältnis in Gang. Für die Schriftform des § 550 BGB reichte dies aber aus, weil auch so ein Erwerber sich ausreichend über den Inhalt des Mietvertrages informieren könne.

2. Immobilienkauf: Sind Asbestschindeln ein Mangel der Kaufsache?

Die abstrakte Gesundheitsgefahr durch asbesthaltige Dachschildeln begründet keinen Sachmangel der gekauften Wohnimmobilie; erforderlich dafür ist vielmehr eine konkrete Gesundheitsgefahr durch das Asbest, so das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz, 4.3.2015 – 5 U 1216/14. Der Käufer der Wohnimmobilie wollte wegen des Asbests Schadensersatz vom Verkäufer. Dieses Ansinnen wies das OLG zurück. Denn von den Asbestschindeln ging keine konkrete, sondern nur eine abstrakte Gesundheitsgefahr aus, daher sei die Wohnimmobilie zu Wohnen geeignet. Das OLG berücksichtigte dabei auch, dass ein möglicher späterer Austausch der Dachschildeln durch eine Fachfirma möglich sei, ohne Asbestfasern in gesundheitsgefährdender Weise freizusetzen.

3. Schimmel in Wohnung: Mieter muss täglich ausreichend lüften!

Bildet sich in einer Wohnung Schimmel, ohne dass dies auf einem Baumangel beruht, so muss der Mieter ausreichend lüften. Ein drei- bis viermaliges Stoßlüften am Tag ist auch einem berufstätigen Mieter zumutbar. So sieht es das Landgericht (LG) Frankfurt in seiner Entscheidung vom 16.1.2015 – 2/17 S 51/14. In dem konkreten Fall minderte der Mieter die Miete wegen Schimmelbildung. Der vom Gericht eingeschaltete Gutachter stellte aber fest, dass der Schimmel nicht auf einem Baumangel beruhte, sondern darauf, dass der Mieter nicht ausreichend lüftete. Dann kann dieser, so das LG, auch nicht die Miete mindern. Vielmehr sei auch einem berufstätigen Mieter ein drei- bis viermaliges Stoßlüften zuzumuten. Allerdings brauche der Mieter nicht zu lüften, wenn er abwesend sei. Denn dann werde in der Wohnung weder geduscht noch gekocht noch gewaschen, so dass die Gefahr der Schimmelbildung nicht bestehe.

4. Anteiliger Werbungskostenabzug auch bei einer teilweise privat veranlassten Geburtstagsfeier möglich!

Bei einer sowohl beruflich als auch privat veranlassten Geburtstagsfeier können die Kosten nach der Anzahl der Köpfe aufgeteilt werden und, soweit sie auf die dem beruflichen Bereich zugeordneten Gäste entfallen, als Werbungskosten geltend gemacht werden. So der Bundesfinanzhof (BFH), 8.7.2015 – VI R 46/14 in einem Fall, in dem es sich bei den zum 30. Geburtstag erschienen 99 Gästen um 46 Arbeitskollegen und im Übrigen um Verwandte und Freunde handelte. Nach Auffassung des obersten Steuergerichts schadete es nicht, dass zu einzelnen Kollegen auch freundschaftliche Kontakte bestanden.

5. Steuerfreiheit von Abfindungszahlungen an in die Schweiz verzogenen Arbeitnehmer

Das Arbeitsverhältnis des Klägers wurde in 2009 unter sofortiger Freistellung mit Wirkung zum 31.07.2010 aufgelöst. Dann sollte er eine Abfindung von EUR 780.500 erhalten. Der Kläger siedelte am 30.4.2010 von Deutschland in die Schweiz um und berief sich nach Art. 15 des noch gültigen Doppelbesteuerungsabkommens aus dem Jahre 1971 darauf, dass Deutschland kein Besteuerungsrecht habe und die Schweiz auch keine Steuern auf die Abfindung erhebe. Das wollte das deutsche Finanzamt nicht akzeptieren und berief sich auf interministerielle Konsultationsvereinbarungen, wonach sog. weiße Einkünfte, d. h. doppelte Nichtbesteuerung, vermieden werden sollten. Zu Unrecht wie der Bundesfinanzhof, BFH, 15.04.2015 – VI R 5/14 bestätigte: Das Abkommen hat Gesetzesrang und nach dem Grundsatz des Vorrangs der Gesetze könne es nicht durch die Verwaltung außer Kraft gesetzt werden und dies erst recht nicht rückwirkend durch abweichende Verwaltungsübung oder rückwirkende Anwendungsanordnungen.

6. Abzugsfähigkeit von Währungsverlusten bei der Finanzierung des Immobilienerwerbs mit „günstigen“ Schweizer Franken Darlehen?

Währungsverluste aufgrund der Finanzierung eines Immobilienerwerbs mit einem Schweizer Franken Darlehen sind nicht bei den Einkünften aus VuV (Vermietung und Verpachtung) als Werbungskosten abzugsfähig (*FG Hamburg*, 21.5.2015 – 2 K 197/14). In dem entschiedenen Fall hatte der Steuerpflichtige das Darlehen zu einem Zeitpunkt aufgenommen, als der Kurs des Schweizer Franken im Verhältnis zum Euro vergleichsweise niedrig stand. Ebenso waren die Finanzierungszinsen für solche Darlehen vergleichsweise niedrig bemessen. Das Finanzamt akzeptierte die niedrigeren Zinsen für den Werbungskostenabzug, nicht aber den Kursverfall des Euro. Zu Recht, wie das Finanzgericht meinte: Erstens habe der Steuerpflichtige den Währungsverlust mangels entsprechender Tilgungsleistungen noch gar nicht realisiert. Zweitens bestünde auch kein Veranlassungszusammenhang zwischen nicht realisierten Vermögensverlusten im Privatbereich und VuV. Einkünfte aus VuV seien hier nicht mit Gewinneinkunftsarten (bspw. gewerblichen) vergleichbar.



JOACHIM HUND-VON HAGEN, D.E.A. (PARIS II)

Rechtsanwalt, Wirtschaftsmediator
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht
Joachim.HundvHagen@aclanz.de

DR. JOACHIM WICHERT

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Wirtschaftsmediator
Joachim.Wichert@aclanz.de

DOMINIK HOIDN

Rechtsanwalt
Dominik.Hoidn@aclanz.de

SABA MEBRAHTU

Rechtsanwältin
Saba.Mebrahtu@aclanz.de

RECHT AKTUELL fasst Rechtsprechung, Gesetzgebung und Rechtsfragen abstrakt zusammen, gibt also keinen Rechtsrat zu einem konkreten Sachverhalt oder Problem. Soweit Urteile dargestellt werden, betrifft die Darstellung immer nur die konkrete Entscheidung des jeweiligen Gerichts, ungeachtet deren späterer Aufhebung oder einer anderweitig eingetretenen Rechtsänderung. Für den Inhalt dieses Schreibens übernehmen wir daher keine Haftung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

An der Hauptwache 11 (Alemanniahaus), 60313 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 0, Fax: +49 (0)69 / 2 97 28 73 - 10
E-Mail: info@aclanz.de, Web: www.aclanz.de (Impressum siehe dort)