

Mandantenrundschriften

Ausgabe Oktober 2013

Hinweise für alle Steuerpflichtigen

Sachverständigenkosten zur Ermittlung des Grundstückswerts sind Nachlassverbindlichkeit

Ein Erbe hatte zur Feststellung eines niedrigeren als den mit dem Bedarfswert ermittelten Grundstückswert für die Erbschaftsteuer einen Gutachter beauftragt. Die Kosten für das Gutachten setzte er als Nachlassverbindlichkeit an. Dies lehnten Finanzamt und Finanzgericht ab, weil die Kosten zur Rechtsverfolgung zur Minderung der Erbschaftsteuer anzusehen seien.

Der Bundesfinanzhof¹ legt den Begriff der Nachlassregelungskosten weit aus. Zu diesen Kosten gehören auch die für die Bewertung von Nachlassgegenständen. Voraussetzung ist, dass sie in einem engen und sachlichen Zusammenhang mit dem Erwerb von Todes wegen anfallen.

Erbschaftsteuervergünstigung für Personengesellschaftsanteil nur bei Übertragung der Mitunternehmerstellung

Ein Vater übertrug seine Kommanditbeteiligung auf seine Tochter. Er behielt sich zu 94 % den Nießbrauch vor (sog. Quotennießbrauch). In Höhe dieser Quote war er am Gewinn und Verlust beteiligt und ihm standen entsprechende Stimm- und Mitverwaltungsrechte zu.

Die Erbschaftsteuervergünstigung konnte nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs² für den mit dem Quotennießbrauch belasteten Teil nicht gewährt werden. Die Tochter war wegen der dem Vater zustehenden Stimm- und Mitverwaltungsrechte insoweit keine Mitunternehmerin geworden. Auch die Tatsache, dass die Tochter hinsichtlich der Quote von 6 % eine Mitunternehmerstellung hatte, änderte nichts an der Beurteilung. Immerhin konnte sie hierfür die Steuervergünstigung in Anspruch nehmen.

Altersteilzeitbezüge während der Freistellungsphase keine Versorgungsbezüge

Die in der Freistellungsphase einer Altersteilzeit nach dem sogenannten Blockmodell geleisteten Zahlungen sind keine Versorgungsbezüge. Als Versorgungsbezüge gelten nur Ruhegehälter und diesen gleichgestellte Bezüge, wie z. B. Witwen- oder Waisengelder. Die Bezüge müssen also einem Versorgungszweck dienen. Die im Rahmen einer Altersteilzeit während der Freistellungsphase gezahlten Bezüge sind jedoch Entlohnungen für die aktive Tätigkeit. Der Abzug eines Versorgungsfreibetrags ist somit nicht möglich.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs³)

Doppeltes Elterngeld bei Zwillingen

Berufstätige Eltern können bei der Geburt von Zwillingen doppeltes Elterngeld beanspruchen, wenn sie sich nach der Geburt der Kinderbetreuung widmen und keine Erwerbstätigkeit ausüben.⁴ Dies hat das Bundessozialgericht⁵ entschieden.

In dem zugrunde liegenden Fall hatte eine Beamtin aus Bayern im Jahre 2007 Zwillinge zur Welt gebracht. Sie und ihr Ehemann – ebenfalls Beamter – beantragten jeder für sich Elterngeld für 12 Monate für eines der Kinder,⁶ die Mutter für die Tochter, der Vater für den Sohn. Nach einem Jahr wollten sie tauschen und jeweils für das andere Kind zwei weitere sog. Partnermonate nehmen.⁷ Das Land Bayern bewilligte Elterngeld nur für insgesamt 14 Monate für beide Eltern zusammen.

¹ BFH, Urt. v. 19.6.2013, II R 20/12, DStR 2013, S. 1591, LEXinform 0929063.

² BFH, Urt. v. 16.5.2013, II R 5/12, DStR 2013, S. 1380, BFH/NV 2013, S. 1323, LEXinform 0928967.

³ BFH, Urt. v. 21.3.2013, VI R 5/12, DB 2013, S. 1458, BFH/NV 2013, S. 1304, LEXinform 0929017.

⁴ § 1 i. V. m. § 4 BEEG.

⁵ BSG, Urt. v. 27.6.2013, B 10 EG 3/12 R, B 10 EG 8/12 R, Pressemitteilung v. 27.6.2013, LEXinform 0439909.

⁶ § 4 Abs. 2 S. 2 BEEG.

⁷ § 4 Abs. 2 S. 3 BEEG.

Es vertrat den Standpunkt, auch bei Zwillingen sei die Gesamtbezugsdauer des Elterngeldes auf 14 Monate begrenzt. Es könne lediglich eine Erhöhung des Elterngeldes um monatlich 300,00 € vorgenommen werden.⁸

Die Eltern klagten und erhielten vor dem Bundessozialgericht Recht. Das oberste deutsche Sozialgericht entschied, dass grundsätzlich jeder Elternteil für jedes Kind Elterngeld beanspruchen kann, nur nicht ein Elternteil gleichzeitig mehrfach. Für Eltern von Mehrlingen gelte insofern nichts anderes. Im Gesetz finde sich keine Begrenzung dieses Anspruchs, insbesondere führe die Gewährung des Mehrlingszuschlags i. H. v. 300,00 € nicht zu einer Einschränkung dieser Ansprüche. Der Mehrbetrag von jeweils 300,00 € stehe sogar beiden Eltern zu.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bei der Geburt von Zwillingen jedem Elternteil bis zu 12 Monatsbeiträge Elterngeld für das eine und als Partnermonate zwei Monatsbeiträge für das jeweils andere Kind zustehen und dass der Mehrlingsbetrag i. H. v. 300,00 € von beiden Elternteilen beansprucht werden kann.

Postmortale Vollmacht an Alleinerben erlischt mit Erbfall

Erteilt der Erblasser eine Vollmacht, die nach seinem Tode weitergelten soll, erlischt diese, wenn der Bevollmächtigte den Erblasser allein beerbt. Das hat das Oberlandesgericht Hamm⁹ entschieden.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte eine Ehefrau ihren Ehemann in einem privatschriftlichen Testament zum Alleinerben bestimmt und ihm später in notarieller Verhandlung eine Generalvollmacht über ihren Tod hinaus erteilt. Nach dem Tod der Ehefrau übertrug der Ehemann unter Bezugnahme auf die Vollmacht ein in den Nachlass gefallenes Grundstück mit notariellem Vertrag zur Erfüllung eines Vermächtnisses unentgeltlich auf einen Dritten.

Das Gericht schloss sich der Auffassung des Grundbuchamts an, dass die in dem notariellem Vertrag erklärte Auflassung unwirksam war. Die Vollmacht sei erloschen, weil der Bevollmächtigte die Vollmachtgeberin allein beerbt hatte und hierdurch die Voraussetzung der Personenverschiedenheit zwischen dem Vertreter und dem rechtsgeschäftlich Vertretenen entfallen war.

Hinweise für Arbeitnehmer und Arbeitgeber

Abzug außergewöhnlicher Kfz-Kosten als Werbungskosten neben der Entfernungspauschale

Für die Wege zwischen Wohnung und regelmäßiger Arbeitsstätte wird ab 2001 grundsätzlich unabhängig vom Verkehrsmittel zur Abgeltung der Aufwendungen eine Entfernungspauschale gewährt. Die Höhe der tatsächlichen Aufwendungen ist unbeachtlich. Durch die Entfernungspauschale sind sämtliche Aufwendungen abgegolten. Lediglich Unfallkosten sind als außergewöhnliche Kosten neben der Entfernungspauschale zu berücksichtigen.

Einem Arbeitnehmer war ein Missgeschick passiert. Eine Falschbetankung auf dem Weg zur Arbeitsstelle verursachte einen Motorschaden. Den beantragten Werbungskostenabzug der Reparaturkosten lehnte das Finanzamt ab.

Das Niedersächsische Finanzgericht¹⁰ gab dem Arbeitnehmer jedoch Recht und hat die steuerliche Abzugsfähigkeit dieser Kfz-Reparaturaufwendungen bejaht. Das Gericht hat sich mit diesem Urteil gegen die zu diesem Problemkreis bisher ergangene Finanzgerichts-Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung gestellt. Der Bundesfinanzhof muss nun für Rechtsklarheit sorgen.

Verpflegungsmehraufwand für Leiharbeiter

Mehraufwendungen für die Verpflegung sind nicht als Werbungskosten abziehbar. Wenn ein Steuerzahler vorübergehend von seiner Wohnung entfernt beruflich tätig oder bei seiner individuellen beruflichen Tätigkeit typischerweise nur an ständig wechselnden Tätigkeitsstätten oder auf einem Fahrzeug tätig wird, kann er Pauschalen für Verpflegungsmehraufwand ansetzen. Dies ist allerdings auf die ersten drei Monate beschränkt, wenn es sich um eine längerfristige vorübergehende Tätigkeit an derselben Tätigkeitsstätte handelt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung sind alle längerfristigen vorübergehenden Tätigkeiten an derselben regelmäßigen Tätigkeitsstätte von der Dreimonatsfrist betroffen.

Auch Leiharbeitnehmern steht Verpflegungsmehraufwand nur in den Grenzen der Dreimonatsfrist zu. Für Leiharbeiter gilt nichts anderes als für andere auswärts tätige Arbeitnehmer. Die Dreimonatsfrist gilt für alle Formen einer Auswärtstätigkeit einschließlich der Einsatzwechseltätigkeit. Davon sind nur Fahrtätigkeiten ausgenommen. Insofern unterscheidet das Gesetz zwischen Tätigkeitsstätte einerseits und Fahrzeug andererseits.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs¹¹)

⁸ § 2 Abs. 6 BEEG.

⁹ OLG Hamm, Beschl. v. 10.1.2013, 15 W 79/12, MDR 2013, S. 14, LEXinform 1583926.

¹⁰ Niedersächsisches FG, Urte. v. 24.4.2013, 9 K 218/12, (Revision eingelegt, Az. BFH: VI R 29/13), EFG 2013, S. 1104, LEXinform 5015049.

¹¹ BFH, Urte. v. 15.5.2013, VI R 41/12, DStR 2013, S. 1533, DB 2013, S. 1640, LEXinform 0929200.

Hinweise für Unternehmer

Kein Auskunftsverweigerungsrecht wegen privatrechtlich vereinbarter Geheimhaltung

Zur Feststellung eines für die Besteuerung erheblichen Sachverhalts haben nicht nur die Beteiligten, sondern auch andere Personen der Finanzbehörde die erforderlichen Auskünfte zu erteilen. Die Verpflichtung für andere Personen kann allerdings nur bestehen, wenn eine Auskunft tatsächlich möglich ist. Eine deutsche Schwestergesellschaft eines in Luxemburg ansässigen Betreibers einer Internethandelsplattform kann die Antwort auf ein Sammelauskunftsersuchen der Steuerfahndung nicht mit der Begründung verweigern, sie habe sich privatrechtlich zur Geheimhaltung der Daten verpflichtet. Auch der Standort der Datenserver im Ausland lässt die öffentlich-rechtliche Auskunftspflicht nicht entfallen. Allein maßgeblich ist, ob der deutschen Schwestergesellschaft der Zugriff auf die Daten aus technischen Gründen möglich ist oder nicht.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs¹²)

Gegenseitige Risikolebensversicherungsbeiträge von Personengeschaftern keine Betriebsausgaben

Die Abzugsfähigkeit von Versicherungsprämien richtet sich nach der Art des versicherten Risikos. Deckt die Versicherung ein betriebliches Risiko ab, sind die gezahlten Prämien Betriebsausgaben und die vereinnahmten Versicherungsleistungen Betriebseinnahmen.

In einem vom Bundesfinanzhof¹³ entschiedenen Fall hatten sich die Gesellschafter einer Rechtsanwaltskanzlei verpflichtet, Risikolebensversicherungen auf den jeweils anderen Gesellschafter abzuschließen. Hierdurch sollte der durch den Tod eines Gesellschafters drohende Umsatzausfall abgedeckt werden. Das Gericht entschied, dass solche Versicherungsprämien keine Betriebsausgaben sind, weil die versicherte Gefahr bei einer Risikolebensversicherung der Todesfall und deswegen der Privatsphäre zuzurechnen ist.

Abgrenzungskriterien für Gebühren eines Darlehens als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Die rechtlichen Beziehungen zwischen einem Darlehensgeber und Darlehensnehmer können grundsätzlich nicht in mehrere Einzelrechtsverhältnisse aufgeteilt werden. Die Beschaffung, Auszahlung und zeitliche Überlassung des Kapitals sind als einheitliches Geschäft zu behandeln. Ob dabei anfallende Kreditgebühren Vorleistungen für eine zeitraumbezogene Gegenleistung sind, hängt wesentlich von den vertraglich vereinbarten Bedingungen ab. Dabei ist von entscheidender Bedeutung, ob der Empfänger die Zahlung bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses behalten darf. Ist das der Fall, sind die Gebühren als Betriebsausgaben sofort abzugsfähig. Demgegenüber haben die Gebühren Vorleistungscharakter, wenn der Empfänger sie bei vorzeitiger Vertragsbeendigung zeitanteilig zurückzahlen hat. Die Gebühren sind dann als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten zu aktivieren und auf die Laufzeit des Darlehens zu verteilen.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte hat der Bundesfinanzhof¹⁴ Bearbeitungsgebühren und eine Risikoprämie für das Recht auf außerplanmäßige Kredittilgung den laufenden Betriebsausgaben zugeordnet. Wesentlich war, dass die Gebühren bei vorzeitiger Beendigung des Darlehensvertrags von der Bank nicht, auch nicht teilweise, zurückgefordert werden konnten.

Anwendbarkeit der sog. 1 %-Regelung auf Taxen

Bei der Ermittlung des Werts für die private Nutzung eines betrieblichen Kraftfahrzeuges nach der sogenannten 1 %-Regelung kommt es nicht darauf an, ob das Fahrzeug einen besonderen Charakter hat. Es muss typischerweise für Privatfahrten geeignet sein. Dies gilt auch für ein Taxi.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass alle Pkw und Motorräder privat genutzt werden können. Nur bei Lkw, Zugmaschinen und Sonderfahrzeugen gilt etwas Anderes. Hier ist eine typischerweise Privatnutzung zu verneinen. In diesen Fällen ist die Finanzverwaltung für eine mögliche private Mitbenutzung beweispflichtig.

(Quelle: Beschluss des Bundesfinanzhofs¹⁵)

Pflegeumsätze eines privaten Altenwohnheims auch ohne Pflegestufe und Kostenübernahme durch Sozialversicherungsträger vor 2009 umsatzsteuerfrei

Der Bundesfinanzhof¹⁶ hat entschieden, dass Pflegeleistungen, die ein privates Altenwohnheim erbringt, für Jahre vor 2009 auch dann von der Umsatzsteuer befreit sind, wenn für die zu pflegenden Personen keine Pflegestufe festgestellt worden

¹² BFH, Urt. v. 16.5.2013, II R 15/12, BFH/NV 2013, S. 1277, LEXinform 0929060.

¹³ BFH, Urt. v. 23.4.2013, VIII R 4/10, DStR 2013, S. 1371, BFH/NV 2013, S. 1320, LEXinform 0927561.

¹⁴ BFH, Urt. v. 14.11.2012, I R 19/12, LEXinform 0929104.

¹⁵ BFH, Beschl. v. 18.4.2013, X B 18/12, BFH/NV 2013, S. 1401, LEXinform 5907355.

ist und auch keine Kostenübernahme durch Sozialversicherungsträger vorliegt. Entscheidend ist, dass im vorangegangenen Jahr mindestens 40 % der Leistungen des Altenwohnheims Personen zugute gekommen sind, die wegen einer körperlichen, geistigen oder seelischen Krankheit oder Behinderung für die gewöhnlichen und regelmäßig wiederkehrenden Verrichtungen im Ablauf des täglichen Lebens auf Dauer, voraussichtlich für mindestens sechs Monate, in erheblichem oder höherem Maße der Hilfe bedürfen. Gleiches galt für wirtschaftlich hilfsbedürftige Personen.

Altenwohnheime sind Einrichtungen, in denen ältere Menschen, die zur Führung eines eigenen Haushalts noch imstande sind, Unterkunft in abgeschlossenen Wohnungen erhalten. Für den Bedarfsfall werden ihnen von dem Träger oder einem Dritten Verpflegung und Betreuung mehr oder weniger untergeordnet je nach individuellem Vertrag gewährt oder Verpflegung und Betreuung lediglich angeboten.

Ab dem Jahr 2009 haben sich die umsatzsteuerlichen Voraussetzungen verändert. Nunmehr sind Pflegeleistungen eines Altenwohnheims (nur noch) umsatzsteuerfrei, wenn die Betreuungs- oder Pflegekosten im vorangegangenen Kalenderjahr in mindestens 40 % (ab 2013: 25 %) der Fälle von den gesetzlichen Trägern der Sozialversicherung oder gleichgestellten Trägern vergütet worden sind.¹⁷ Hierzu hat der Bundesfinanzhof¹⁸ allerdings entschieden, dass die Befreiung nicht allein daran scheitern darf, dass ausschließlich auf die Verhältnisse des vorangegangenen Kalenderjahres abgestellt wird. Das heißt: Werden die Kosten im laufenden Kalenderjahr zu mindestens 40 % (ab 2013: 25 %) von den genannten Trägern vergütet, reicht das für die Umsatzsteuerbefreiung aus. Die Befreiung ergibt sich dann unmittelbar aus dem Unionsrecht, das dem nationalen Gesetz vorgeht.

Zahlung eines Minderwertausgleichs wegen Schäden am Leasingfahrzeug nicht umsatzsteuerbar

Echte Schadensersatzleistungen und Entschädigungen sind nach dem Umsatzsteuergesetz kein Entgelt und damit nicht umsatzsteuerbar.

Der Bundesfinanzhof¹⁹ hat entschieden, dass der leasingtypische Minderwertausgleich nicht der Umsatzsteuer zu unterwerfen ist. Es fehlt der für einen Leistungsaustausch im umsatzsteuerrechtlichen Sinne erforderliche unmittelbare Zusammenhang zwischen Leistung und Gegenleistung bezogen auf den vom Leasingnehmer gezahlten Minderwertausgleich, weil diesem objektiv keine eigenständige Leistung des Leasinggebers gegenübersteht. Der Leasingnehmer schuldet insofern kein Entgelt für eine vereinbarte Leistung, sondern er leistet Ersatz für einen Schaden, der seine Ursache in einer nicht mehr vertragsgemäßen Nutzung des Fahrzeugs hat.

Bereits der Bundesgerichtshof²⁰ hatte 2011 entschieden, dass ein Minderwertausgleich, den der Leasinggeber bei vorzeitiger Vertragsbeendigung oder nach regulärem Vertragsablauf wegen einer über normale Verschleißerscheinungen hinausgehenden Verschlechterung der zurückzugebenden Leasing Sache vom Leasingnehmer beanspruchen kann, ohne Umsatzsteuer zu berechnen ist.

Berechnung der Steuer nach vereinnahmten Entgelten durch Angehörige der freien Berufe

Für Lieferungen und sonstige Leistungen ist die Umsatzbesteuerung grundsätzlich nach vereinbarten Entgelten (sog. Sollversteuerung) vorzunehmen. Für bestimmte Unternehmen wird auf Antrag gestattet, die Umsatzsteuer nach vereinnahmten Entgelten (sog. Istversteuerung) zu versteuern. Für Angehörige freier Berufe mit Einkünften aus selbständiger Arbeit gilt die Istversteuerung auf Antrag auch.

Der Bundesfinanzhof²¹ hatte bereits vor drei Jahren entschieden, dass diese Regelung nicht anwendbar ist, wenn der Unternehmer in Bezug auf die in der Vorschrift genannten Umsätze buchführungspflichtig ist. Dies gilt auch, wenn der Unternehmer freiwillig Bücher führt. Die gegen das Urteil eingelegte Verfassungsbeschwerde wurde vom Bundesverfassungsgericht²² nicht angenommen.

Das Bundesministerium der Finanzen²³ hat jetzt die Finanzämter angewiesen, betroffenen Unternehmen keine Genehmigung mehr zu erteilen. Sollte im Einzelfall eine bereits unter dem Vorbehalt des Widerrufs erteilte Genehmigung zurückzunehmen sein, ist die Wirkung der Rücknahme auf nach dem 31. Dezember 2013 ausgeführte Umsätze zu beschränken.

Hat der vom Unternehmer im Kalenderjahr 2012 erzielte Gesamtumsatz allerdings nicht mehr als 500.000,00 € betragen, erfüllt der Unternehmer die Voraussetzungen des Gesetzes. In diesem Fall kann die Berechnung der Umsatzsteuer nach vereinnahmten Entgelten unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs genehmigt werden.

¹⁶ BFH, Urt. v. 19.3.2013, XI R 45/10, BFH/NV 2013, S. 1348, DStR 2013, S. 1329, LEXinform 0928341, zu § 4 Nr. 14d UStG a. F.

¹⁷ § 4 Nr. 16 Buchst. k, ab 1.7.2013 Buchst. I UStG.

¹⁸ BFH, Urt. v. 19.3.2013, XI R 47/07, BFH/NV 2013, S. 1204, DStR 2013, S. 1078, LEXinform 0588635 im Anschluss an EuGH, Urt. v. 15.11.2012, C-174/11, DStRE 2013, S. 423, LEXinform 0589335.

¹⁹ BFH, Urt. v. 20.3.2013, XI R 6/11, DStR 2013, S. 1593, DB 2013, S. 1706, LEXinform 0928388.

²⁰ BGH, Urt. v. 18.5.2011, VIII ZR 260/10, DB 2011, S. 2084, LEXinform 5211964.

²¹ BFH, Urt. v. 22.7.2010, V R /09, DStR 2010, S. 2349, BFH/NV 2011, S. 1161, LEXinform 0179635.

²² BVerfG, Beschl. v. 20.3.2013, 1 BvR 3063/10, LEXinform 5212369.

²³ BMF, Schr. v. 31.7.2013, IV D 2 - S 7368/10/10002, DB 2013, S. 1818, LEXinform 5234572.

Hinweise für Hausbesitzer

Einkünfteerzielungsabsicht bei langjährigem, strukturellem Leerstand von Wohnungen

Der Bundesfinanzhof²⁴ hatte 2012 präzisiert, unter welchen Voraussetzungen Aufwendungen für langjährig leer stehende Wohnimmobilien als Werbungskosten zu berücksichtigen sind. Im Einzelfall kann ein besonders lang andauernder Leerstand - auch nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung - dazu führen, dass eine vom Steuerpflichtigen aufgenommene Einkünfteerzielungsabsicht ohne sein Zutun oder Verschulden wegfällt.

Über einen solchen Fall hatte das Gericht jetzt zu entscheiden: Ein Miteigentümer kaufte im November 1997 ein mit einer Stadtvilla bebautes Grundstück. Die 1928 erbaute Villa wurde früher von seiner Familie genutzt. In der Zeit von 1949 bis 1992 war das Objekt fremd vermietet. Seitdem steht das Haus leer. Nach Erwerb des Alleineigentums beauftragte der Kläger eine Wohnungsgesellschaft mit der Verwaltung und Vermietung der Villa. Er fand aber keinen Mieter. In der Stadt stand rund die Hälfte des Mietwohnraums leer. Außerdem ist eine Vermietung aufgrund des baulichen Zustands des Objekts nicht möglich. Die Stadtvilla müsste grundlegend saniert werden. Unter Berücksichtigung des Mietpreisniveaus wäre dies unwirtschaftlich. Das Finanzamt lehnte es ab, den geltend gemachten Werbungskostenüberschuss in Höhe von 3.000,00 € zu berücksichtigen.

Der Bundesfinanzhof²⁵ hat entschieden, dass die erklärten Werbungskostenüberschüsse nicht mehr geltend gemacht werden können, weil die ursprünglich bestehende Einkünfteerzielungsabsicht hinsichtlich dieses Objekts ohne Zutun des Eigentümers weggefallen ist. Eine Vermietung ist auf absehbare Zeit mangels entsprechender Nachfrage nicht zu erreichen. Das Objekt müsste grundlegend saniert werden, um sinnvoll am Markt platziert werden zu können. Eine solche Sanierung muss jedoch unter Berücksichtigung des gegenwärtig niedrigen Mietpreisniveaus als unwirtschaftlich eingeschätzt werden.

Bei Haussanierungen gelten Schallschutzregelungen des Baujahrs

Der Bundesgerichtshof²⁶ hat sich mit der Frage befasst, welcher Maßstab bei der Beurteilung anzulegen ist, ob eine Mietwohnung in schallschutztechnischer Hinsicht einen Mangel aufweist. Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter eine Dachgeschosswohnung umgebaut und dabei auch einen Teil des Estrichs erneuert. Der Mieter in der darunterliegenden Wohnung bemängelte eine unzureichende Schallsolierung seiner Wohnung zu der Dachwohnung, da diese nicht den aktuellen DIN-Normen genüge. Er minderte die Miete um 20%.

Zu Unrecht, wie das Gericht meint. Vermieter können sich bei Sanierungsmaßnahmen an den Schallschutzbestimmungen orientieren, die zur Zeit des Hausbaus galten. Anders sieht es aus, wenn der Vermieter das Haus komplett umbaut. Stockt er das Haus etwa um eine Dachgeschosswohnung auf, muss er dabei die aktuellen DIN-Normen einhalten. Dies gilt auch, wenn der Mieter mit dem Vermieter gesondert einen besseren Schallschutz vereinbart hat. Mit der Entscheidung hat das Gericht seine bisherige Rechtsprechung fortgeführt.²⁷

²⁴ BFH, Urt. v. 11.12.2012, IX R 14/12, DStR 2013, S. 247, DB 2013, S. 264, LEXinform 0928991.

²⁵ BFH, Urt. v. 9.7.2013, IX R 48/12, DStR 2013, S. 1656, DB 2013, S. 1760, LEXinform 0929511.

²⁶ BGH, Urt. v. 5.6.2013, VIII ZR 287/12, MDR 2013, S. 834, LEXinform 1584555.

²⁷ BGH, Urt. v. 6.10.2004, VIII ZR 355/03, LEXinform 1533316; Urt. v. 17.6.2009, VIII ZR 131/08, LEXinform 1555897.