

B & K Private Immobilienbesitzer

1. Wenn das Haus nach Scheidung dem Expartner überlassen wird: Veräußerungsgewinn ist steuerpflichtig

Überlässt der Eigentümer einer Immobilie diese aufgrund einer Scheidungsfolgerevereinbarung seinem ehemaligen Ehepartner und den gemeinsamen Kindern zur Nutzung, liegt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor. Der Verkauf der Immobilie innerhalb von 10 Jahren ist deshalb steuerpflichtig.

Hintergrund

Die Eheleute waren je hälftige Miteigentümer eines Grundstücks. Die Ehe wurde im Jahr 2014 geschieden. Zur endgültigen Vermögensauseinandersetzung im Zusammenhang mit der Ehescheidung schloss der Ehemann mit der Ehefrau eine Scheidungsfolgerevereinbarung mit Grundstücksübertragung, durch welche die Ehefrau ihren Miteigentumsanteil auf den Ehemann übertrug.

Im Gegenzug stellte dieser die Ehefrau von allen gemeinsamen privaten Verbindlichkeiten inklusive der Darlehensverbindlichkeiten, für die Grundschulden bestellt worden waren, frei und leistete einen zusätzlichen Ausgleichsbetrag i. H. v. 359.000 EUR. Zusätzlich bestand die Vereinbarung, dass die Ehefrau das Recht hatte, das Hausgrundstück mit den gemeinsamen Kindern mindestens bis 2018 unentgeltlich zu nutzen.

Der Ehemann veräußerte das Objekt im Jahr 2018 und machte geltend, dass wegen der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung an seine Kinder die Annahme eines steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns nach § 23 EStG ausgeschlossen war. Das Finanzamt ging dagegen von einem nach § 23 EStG steuerpflichtigen Veräußerungsvorgang aus.

Entscheidung

Die Klage des Ehemanns hatte keinen Erfolg. Das Finanzgericht wies die Klage ab. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn der Steuerpflichtige die Wohnung insgesamt einem einkommensteuerlich zu berücksichtigenden Kind unentgeltlich zur alleinigen Nutzung überlässt.

Die Nutzung der Wohnung durch das Kind ist dem Eigentümer in diesem Fall als eigene zuzurechnen, weil es ihm im Rahmen seiner unterhaltsrechtlichen Verpflichtung obliegt, für die Unterbringung des Kindes zu sorgen. Demgegenüber ist die Überlassung an andere – auch unterhaltsberechtigte – Angehörige sowie an sonstige Personen nicht begünstigt.

Ebenso liegt keine "Nutzung zu eigenen Wohnzwecken" vor, wenn nach dem Auszug des Steuerpflichtigen aus dem Familienheim eine gemeinsame Nutzungsüberlassung an nicht begünstigte Personen und einkommensteuerlich zu berücksichtigende Kinder erfolgt. Denn in dieser Konstellation erfolgt die Überlassung an die Kinder gerade nicht zur alleinigen Nutzung. Vorliegend lag daher keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor, da die Mitnutzung des Wohngrundstücks durch die Ehefrau die alleinige Nutzung der Kinder und somit die Selbstnutzung des Steuerpflichtigen ausgeschlossen hatte.

2. Wertsteigerungen bei Mietkaution stehen Mieter zu

Bei einer guten Anlage der Mietkaution können bei langjährigen Mietverhältnissen sehr hohe Renditen entstehen. Diese stehen dann den Mietern zu. Eine gegenteilige Bestimmung im Mietvertrag ist unwirksam.

Hintergrund

Die Tochter verlangte nach dem Tod ihrer Eltern von der früheren Vermieterin der Eltern die Kursgewinne heraus, die diese mit der in Aktien angelegten Mietkaution während der Mietzeit ihrer Eltern erzielt hatte.

Die Eltern der Klägerin hatten im Jahr 1960 von der beklagten Wohnungsgesellschaft eine Wohnung angemietet und hierbei eine Kautionshöhe von 800 D-Mark hinterlegt. Nach den Bestimmungen des Mietvertrages war die Vermieterin berechtigt, die Mietkaution in Aktien anzulegen. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses nach ihrer Wahl die Kautionshöhe in Form der angelegten Aktien herauszugeben oder den Nominalbetrag von 800 D-Mark auszahlen darf.

Im Jahr 2005 bezogen die Eltern eine andere Wohnung der gleichen Wohnungsgesellschaft. Die hinterlegte Kautionshöhe von 800 D-Mark wurde in einem Kautionsbetrag von 409 EUR umgerechnet und auf den neuen Mietvertrag übertragen. Die Wohnungsgesellschaft ließ den Kautionsbetrag - wie schon zuvor - von einem Treuhänder verwalten, der die Kautionshöhe weiterhin in Aktien anlegte. In der Folgezeit zahlte der Treuhänder die mit der Aktienanlage erzielten Dividenden in Höhe von fast 6.000 Euro bis zum Jahre 2017 an die Mieter aus.

Nach dem Tod der Eltern und Beendigung des Mietverhältnisses im Jahr 2018 forderte die Tochter als Alleinerbin von der Wohnungsgesellschaft die Übertragung des Aktiendepots auf sich. Die beklagte Wohnungsgesellschaft verweigerte sich diesem Wunsch und verwies auf die Klausel des Mietvertrages, wonach sie nach ihrer Wahl statt des Aktiendepots den Nominalbetrag der Mietkaution in Höhe von 409 Euro bei Beendigung des Mietverhältnisses auszahlen kann.

Entscheidung

Die Klage der Tochter hatte Erfolg. Die Argumentation der Beklagten ließ das Amtsgericht nicht gelten. Denn dem Mieter stehen im Falle einer Anlage der Mietkaution gleich in welcher Form grundsätzlich die Erträge zu. § 551 Abs. 4 BGB bestimmt ausdrücklich, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Damit ist nach Auffassung des Amtsgerichts die im ursprünglichen Mietvertrag von 1960 vorgesehene Vereinbarung eines Wahlrechts der Vermieterin unwirksam.

Das Gegenargument der Beklagten, dass § 551 BGB zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages im Jahre 1960 noch nicht existent gewesen war, überzeugte das Amtsgericht nicht. Nach Auffassung der Richter war die Vereinbarung über die Möglichkeit der Anlage einer Mietkaution in Aktien im Jahr 1960 wahrscheinlich ohnehin rechtlich unzulässig. Nach der bis zum Jahr 2001 geltenden gesetzlichen Regelung war die Anlage einer Mietkaution auf einem üblichen Sparbuch zwingend gewesen. Dies hatte sich erst durch die Mietrechtsreform im Jahr 2001 geändert. Entscheidend für die jetzige Beurteilung der Rechtslage ist, dass die Vorschrift des § 551 BGB im Rahmen der Mietrechtsreform im Jahr 2001 in Kraft getreten und damit im Jahr 2005 bei Abschluss des 2. Mietvertrages über die neubezogene Wohnung der Eltern der Klägerin maßgeblich gewesen ist.

Dass diese gesetzliche Regelung für den neuen, im Jahr 2005 abgeschlossenen Mietvertrag gilt, war der Beklagten auch bewusst gewesen. Dies zeigt sich u. a. daran, dass der Treuhänder, der die Mietkaution verwaltet habe, im Auftrag der Beklagten entsprechend der neuen Gesetzeslage die mit der Aktienanlage erzielten Dividenden und sonstigen Erträge in der Folgezeit an die Eltern der Klägerin ausgezahlt hat. Im Jahr 2005 war also nach dem Willen beider Mietvertragsparteien auch die Kautionshöhe in den neuen Mietvertrag überführt und damit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Gesetzeslage unterstellt worden.