

Thema heute:

„Instandsetzungskosten - Wasserschaden“



Urteil 1:

Neue Fenster, zusätzliche Wände oder ein zeitgemäßes Badezimmer: gebrauchte Immobilien benötigen oftmals mehr als nur ein „Make-over“. Die Kosten einer Bausanierung oder Instandsetzung müssen vom Steuerpflichtigen künftig zusammengerechnet werden und sind nicht als Werbungskosten absetzbar. Ein steuerlicher Sofortabzug ist auch laut Bundesfinanzhof (BFH) nicht zulässig.

In einem aktuellen Fall hatte ein Steuerpflichtiger aus Augsburg in verschiedenen Häusern Wände eingezogen, Bäder saniert und Fenster erneuert. Im Zuge dessen wurden auch einige Schönheitsreparaturen durchgeführt. Für die Arbeiten machte der Immobilienbesitzer Werbungskosten geltend. Das Finanzamt betrachtete die Kosten jedoch als anschaffungsnahe Herstellungskosten. Die Kosten wurden demnach nicht sofort abgezogen, sondern nur im Wege einer Absetzung für Abnutzungen (AfA) geltend gemacht. Das EStG zählt die Kosten einer Instandsetzung jedoch zu den Herstellungskosten einer Immobilie, wenn diese drei Jahre nach dem Kauf erfolgen und die Nettokosten den Kaufpreis um 15 Prozent übersteigen.

Der Immobilienkäufer war jedoch der Ansicht, dass die Ausgaben für Schönheitsreparaturen nicht als Herstellungskosten betrachtet werden können. Der Einspruch beim Finanzamt Augsburg blieb jedoch erfolglos und auch das Finanzgericht München schloss sich dem Urteil des Finanzamts an.

BFH-Entscheidung: Kosten einer Sanierung zusammenrechnen;

Auch der BFH (Bundesfinanzhof) widersprach der Ansicht des Klägers, hob aber das Urteil des Finanzgerichts München auf Grund fehlender Angaben zu den tatsächlichen Kosten auf. Die vorgenommenen Arbeiten des Käufers sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, da das Gebäude mit den vorgenommenen Arbeiten erst wieder vermietbar gemacht und über den ursprünglichen Zustand hinaus verbessert wurde. Immobilienkäufer müssen künftig alle Kosten einer Sanierung zusammenrechnen, so dass eine Aufteilung der Gesamtkosten nicht zulässig ist.

Urteil 2:

Schließt eine WEG für das gesamte Gebäude eine Gebäudeversicherung ab, handelt es sich grundsätzlich um eine Versicherung auf fremde Rechnung. Reguliert der Versicherer einen Wasserschaden am Sondereigentum, muss die Gemeinschaft als Versicherungsnehmer den Geldbetrag an den Sondereigentümer auszahlen, der zum Zeitpunkt des Versicherungsfalls eingetragener Wohnungseigentümer war.

Die Kläger sind drei Geschwister und klagen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung einer Leistung des Gebäudeversicherers in Höhe von insgesamt EUR 946,03. Im Vertrag ist als Übergabezeitpunkt für Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr der 01.02.2013 vereinbart. Am 11.07.2013 erfolgte die Grundbuchschriftung. Bereits im Dezember 2012 war es im Hobbyraum der Wohnung der Kläger zu einem Wasserschaden gekommen. Trocknungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden vom Gebäudeversicherer nach Grundbuchschriftung in die WEG-Kasse (Verwaltungsvermögen) gezahlt, darunter auch ein pauschalierter Nutzungsausfall für 2 ½ Monate. Der Verwalter der Beklagten erklärte gegen den Anspruch der Mutter die Aufrechnung mit rückständigen Hausgeldansprüchen. Die Kläger meinen, das Geld stehe ihnen zu, da die Versicherungsleistung erst nach Grundbuchschriftung dem Verbandsvermögen zugeflossen sei.

Die Kläger gehen in allen drei Instanzen baden. Ihnen steht der geltend gemachte Anspruch nicht zu. Der BGH bestätigt die Vorinstanzen in der Ansicht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Versicherungsnehmerin verpflichtet ist, die Versicherungsleistung an diejenige Person auszusahlen, der sie nach den versicherungsvertraglichen Regeln zusteht.

Für die Regulierung von Wasserschäden am Sondereigentum ist der WEG-Verwalter nicht verantwortlich. Er muss dem Sondereigentümer (Versicherten) lediglich die Kontaktdaten einschließlich Versicherungsnummer des Gebäudeversicherers zur Verfügung stellen. Übernimmt der WEG-Verwalter hingegen (freiwillig) die Schadensregulierung, kommt insoweit ein Auftragsverhältnis zum Sondereigentümer zustande, aus denen sich Haftungsansprüche bei Pflichtverletzungen und Versäumnissen ergeben können.

Quelle: Dachverband Baden Württemberg - Information

Bei weiteren Fragen → info@bfi-immo.de

Haftungsausschluss: Der Inhalt unserer BFI News ist nach bestem Wissen und Kenntnissstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie erfordern es, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt in keinem Fall die individuelle Beratung. BFI-News-Ausgabe: 388

Wenn Sie unseren BFI Newsletter abbestellen möchten, senden Sie uns eine Nachricht, klicken Sie bitte [HIER](#).