

September 2016

Vorweggenommene Werbungskosten bei Vermietungen

Vorweggenommene Werbungskosten sind Aufwendungen, die zeitlich vor der Einnahmenerzielung anfallen. **Beispiele** hierfür sind u. a. **Renovierungskosten** vor dem Bezug einer Wohnung durch den Mieter oder Aufwendungen für ein aufgenommenes **Darlehen** zum Erwerb eines Mietobjektes. Vermieter können solche Aufwendungen bereits im Jahr der Entstehung bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Voraussetzung ist, dass ein ausreichender wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der Einkunftsart besteht. Mit anderen Worten: Der Steuerpflichtige muss den Entschluss für eine eindeutige Vermietungsabsicht getroffen haben.

Kommt es entgegen den Planungen des Steuerpflichtigen nicht zu Vermietungseinkünften, etwa weil die Wohnung auf Grund erheblicher Baumängel nicht fertiggestellt worden ist, versagten die Finanzämter bisher den Werbungskostenabzug rückwirkend.

Nach **neuester Rechtsprechung** des Bundesfinanzhofs (BFH) können vorweggenommene Werbungskosten auch dann als vergeblicher Aufwand steuermindernd geltend gemacht werden, wenn es tatsächlich nicht zu Vermietungseinkünften kommt. Nach Auffassung des Senats reicht für den Werbungskostenabzug eine **erkennbare Beziehung** zu den angestrebten Einkünften aus.

Der Werbungskostenabzug kann allerdings versagt werden, wenn der Entschluss zur Vermietung erst zu einem Zeitpunkt getroffen wird, zu dem bereits absehbar ist, dass das Vorhaben scheitern wird. Die Beweislast für den Entschluss und den maßgeblichen Zeitpunkt liegt beim Steuerpflichtigen.

Achtung bei der Abtretung von alten Lebensversicherungen

Lebensversicherungen, die vor 2005 abgeschlossen wurden, sind steuerfrei. Aber **Vorsicht**: Die Steuerfreiheit fällt dann weg, wenn die Versicherung zur Tilgung oder Sicherung von Darlehen eingesetzt wird. Das ist umso bedauerlicher, als diese Alt-Versicherungen oft noch hoch verzinst sind.

Stolperfalle: Von dieser unerfreulichen Steuerfolge gibt es zwar zahlreiche Ausnahmen, die aber an strenge Voraussetzungen geknüpft sind. Zahlreiche Gerichtsurteile zeigen, dass diese strengen Voraussetzungen oft nicht beachtet werden, so dass die Ausnahmebegünstigungen nicht eintreten und die Zinsen dann eben doch steuerpflichtig werden.

In diesem Fall bleibt die Steuerfreiheit bestehen: Das Darlehen, wofür man die Lebensversicherung als Sicherheit einsetzt, dient unmittelbar und ausschließlich der Finanzierung von Anlagegütern und es werden nicht mehr als die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Anlagegutes besichert.

Weitere Ausnahme: Außerdem fällt die Steuerfreiheit der Zinsen nur begrenzt für die Kalenderjahre der Abtretung weg, wenn es sich um ein betriebliches Darlehen handelt und die Abtretung insgesamt nicht länger als drei Jahre besteht.

Aber Achtung: Wenn ein privates Darlehen besichert wird, fällt die Steuerfreiheit immer weg, selbst wenn die Abtretung nicht länger als drei Jahre besteht.

Fazit: Falls Sie noch eine gute alte Lebensversicherung haben (vor 2005 abgeschlossen), sollten Sie nicht die Steuerfreiheit der Zinsen riskieren und sich genau mit den Voraussetzungen beschäftigen, unter denen eine Abtretung der Versicherung steuerfrei möglich ist.

September 2016

Neue Entscheidung im Abgasskandal – Rücktritt wirksam

Das Krefelder Landgericht (LG) hat den Rücktritt zweier Autokäufer wegen des Abgasskandals für wirksam erklärt. Konkret ging es um den Rücktritt vom Kauf zweier Audi-PKW. Das Gericht war der Auffassung, dass es sich bei den Abgas-Manipulationen um einen erheblichen Mangel handele und eine **Nachbesserung** durch Software-Update für die Käufer **nicht zumutbar** sei. Selbst bei Nachrüstung der Software würde ein **"berechtigter Mangelverdacht"** verbleiben, es also einen Zweifel an der erfolgreichen Nacherfüllung geben. Dieser gründe unter anderem darauf, dass günstige Stickoxidwerte bekanntermaßen technisch in einem "Zielkonflikt" mit geringen Kohlendioxidwerten stünden, erklärte das Gericht. Kunden müssten nicht hinnehmen, dass Verbesserungen der Stickoxidwerte möglicherweise durch andere Mängel wie höhere CO₂-Werte erkauft würden.

Das LG argumentierte außerdem, dass zum Zeitpunkt des Rücktritts der beiden Kunden vom Kaufvertrag Anfang 2016 noch gar nicht klar gewesen sei, ob und wann das Kraftfahrt-Bundesamt die Nachrüstungs-Software für die entsprechenden Wagen freigeben würde.

Bisher hatten Gerichte Rücknahmeklagen von Kunden **mehrfach abgewiesen**. Das LG Bochum hatte dies beispielsweise in einer der ersten Kundenklagen in Deutschland damit begründet, dass der Mangel nicht erheblich im Rechtssinne sei. Die Nachbesserung koste weniger als 1 % der Kaufsumme und falle damit unter eine Bagatellgrenze. Vor dem LG München war die Klage eines Käufers dagegen erfolgreich. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

OLG Celle: Rechtsprechung zur Kündigung von Bausparverträgen bestätigt

Der 3. Zivilsenat des Oberlandesgerichts (OLG) Celle hat sich in insgesamt 8 Urteilen mit der Rechtmäßigkeit der Kündigung von Bausparverträgen befasst. Die Bausparer beehrten mit ihren erhobenen Klagen die Feststellung des Fortbestehens der jeweils von der in Hameln ansässigen Bausparkasse gekündigten Verträge. Dabei ging es im Wesentlichen um **zwei Fallkonstellationen**:

1. Die Bausparkasse hatte gekündigt, weil die Bausparer 10 Jahre nach Zuteilungsreife der Verträge noch **keine Darlehen in Anspruch genommen** hatten und für die angesparten Gelder weiterhin den jeweils vereinbarten Sparzins erhalten wollten. In diesen Fällen hält der Senat - wie das OLG Hamm und das OLG Koblenz - die **Kündigungen für gerechtfertigt**, weil sich die Bausparkasse auf das in § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB geregelte Kündigungsrecht berufen konnte. Den abweichenden Entscheidungen des OLG Stuttgart ist der Senat nicht gefolgt.

2. Im Gegensatz dazu steht die zweite Fallkonstellation, in der der Senat die Kündigungen der Bausparkasse für unberechtigt erklärt hat. In diesen Fällen hatte die Bausparkasse unter Berufung auf § 488 Abs. 3 BGB die Kündigung erklärt, weil die Bausparsumme unter Einberechnung von Bonuszinsen nach ihrer Ansicht erreicht sei. Dieser Auffassung ist der Senat nicht gefolgt. **Entscheidend** für das Entstehen der Bonuszinsen sei eine **Erklärung des Bausparers** (Verzicht oder Kündigung). Seine Erklärung könne nicht durch die Bausparkasse ersetzt werden.

Der Senat hat in allen Fällen die Revision gegen seine Urteile zugelassen.