

Zahlungen zur Beendigung eines Mietverhältnisses

JRL	Um welche Art von Zahlungen geht es in diesem Beitrag?
AS	<p>Die Deutsche Gesetzgebung und Rechtsprechung ist erfreulicherweise mieterfreundlich. Das hat für die Vermieter den "Nachteil", dass Mietverhältnisse nicht ohne weiteres beendet werden können.</p> <p>Vermieter, die beabsichtigen, eine Immobilie anders als bisher zu nutzen (also z. B. Grundsanierung, Neuvermietung, Erweiterung d. Gebäudes) können zur Vorbereitung dieser Maßnahmen die bestehenden Mietverhältnisse nicht ohne weiteres und innerhalb kurzer Fristen beenden. Um dennoch Wohnungen zu "entmieten", müssen oft an die Mieter Abstandszahlungen geleistet werden.</p> <p>Um diese Zahlungen geht es in diesem Beitrag.</p>
JRL	<p>Solche Zahlungen können von dem Erwerber einer Immobilie (wir gehen hier einmal von einem Mehrfamilien-Renditeobjekt aus), einem Erben oder auch dem Alteigentümer geleistet werden.</p> <p>Beginnen wir unsere Überlegungen einmal mit dem Erwerber eines Renditeobjekts, der die Nutzung durch eine Neugestaltung des Objekts mit der Folge höherer Mieten rentabler machen möchte.</p> <p>Ich unterstelle ein 10-Familienhaus. Um alle 10 Wohnungen zu entmieten, muss der Erwerber und jetzige Eigentümer $10 \times 20.000 \text{ €} = 200.000 \text{ €}$ Abstandszahlungen leisten.</p> <p>Die Immobilie hat 3.000.000 € gekostet, wovon 1.500.000 € auf das Gebäude entfallen.</p> <p>Die Planung ist so gestaltet, dass lediglich Renovierungskosten (also Erhaltungsaufwand) entstehen werden, die in den ersten 3 Jahren nach Erwerb 180.000 € ausmachen sollen.</p> <p>Dies entspricht 12 % der Anschaffungskosten des Gebäudes.</p> <p>Da die 15 % Grenze (vgl. hierzu unser Video Nr. 12 bei Spezialisierung Immobilien → Vermögensaufbau durch Investition in Immobilien Teil II) eingehalten wird, steht dem vollständigen steuerlichen Abzug der Renovierungskosten nichts im Wege.</p>
AS	<p>Nun ist aber zu beachten, dass die Abstandszahlungen von 200.000 € nur getätigt werden, um die Renovierungen durchzuführen. Also kann man zu der Meinung kommen, dass auch dieser Betrag mit zu den Renovierungskosten innerhalb der ersten 3 Jahre nach Erwerb zu zählen ist. Dann aber würden die Kosten (380.000/1.500.000) und mithin ca. 25,3 % betragen. Der Gesamtbetrag wäre nicht sofort, sondern nur in jährlich unbedeutenden AfA-Beträgen Berücksichtigung finden können.</p>

Zahlungen zur Beendigung eines Mietverhältnisses

JRL	<p>Eben diese Frage hat auch dem BFH vorgelegen, der so entschieden hat, dass die Abstandszahlungen nicht zu den Renovierungskosten zu zählen, sondern sofort abziehbar sind.</p> <p>Damit übersteigen auch die Renovierungskosten die 15 % Grenze nicht. Im Ergebnis sind sowohl die Renovierungskosten (180.000 €) als auch die Abstandszahlungen (€ 200.000) voll abzugsfähig.</p>
AS	<p>Wie aber ist es, wenn kein Eigentumswechsel stattgefunden hat, der Alteigentümer also diese Aufwendungen zu tragen hat?</p>
JRL	<p>Dann gilt die o.g. 15 % Grenze nicht. Beide Arten der Aufwendungen sind voll abziehbar.</p> <p>Wenn und soweit allerdings keine Renovierungsaufwendungen entstehen, sondern zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen geschaffen werden oder das Gebäude in der Substanz erheblich verbessert wird, sind diese Aufwendungen Herstellungskosten, die nicht sofort, sondern nur in Höhe geringfügiger AfA Beträge Berücksichtigung finden können.</p> <p>Das gilt dann auch für die damit im Zusammenhang stehenden Abstandszahlungen.</p> <p>Dies gilt analog für Erben, denn diese "treten ein in die Fußstapfen des Erblassers" (sog. Fußstapfentheorie).</p>
AS	<p>Ich meine, dass in diesem Zusammenhang erheblicher Beratungsbedarf besteht. Dieser bezieht sich auf folgende Bereiche:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bei Erwerb eines Grundstücks Berücksichtigung SOWOHL der Renovierungskosten als auch der Abstandszahlungen als sofort berücksichtigungsfähiger Erhaltungsaufwand.2. Trennung von lediglich als Abschreibung berücksichtigungsfähige Herstellungskosten und sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen.
JRL	<p>Das sollte jeder Steuerpflichtige nicht eigenständig, sondern mit steuerlicher Beratung erledigen lassen.</p> <p>Die Gefahr, bei Erstellung der Steuererklärungen wegen fehlender Kenntnis Fehler zu begehen, ist sehr groß. Diese Fehler später zu korrigieren (z. B. durch Einsprüche gegen die Steuerbescheide) ist entweder nicht mehr möglich oder mit hohen Kosten verbunden.</p> <p>Wir stehen Ihnen für diese Arbeiten gern zur Verfügung.</p>

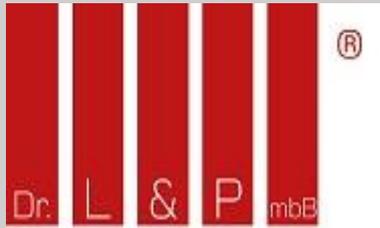
Zahlungen zur Beendigung eines Mietverhältnisses

JRL → Dr. J.R. Lüders

AS → Seyed Arash Sheykholeslami

Bitte vergessen Sie nicht, unseren Kanal zu abonnieren!

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben sollten, wenden Sie sich bitte an Annika Wichmann - Tel. 040 298733-0 und vereinbaren einen Besprechungstermin.



Dr. Lüders & Partner mbB

Steuerberater - Rechtsanwälte - Fachanwälte für Steuerrecht

Bachstraße 50 - 22083 Hamburg

Tel. +49-40-298733-0 / Fax: -99

kanzlei@drltp.com - www.drltp.com

