

07/21

BS Breier Siebels
Steuerberatungsgesellschaft
mbH & Co. KG



NEWSLETTER

Inhalt

Einkommensteuer	Sind Verlustverrechnungsbeschränkungen für Aktienveräußerungsverluste verfassungswidrig?	1
Einkommensteuer	Berechnungsparameter für die Vermeidung einer doppelten Besteuerung von Renten	2
Einkommensteuer	Bei privaten Renten kann es systembedingt nicht zu doppelter Besteuerung kommen	2
Einkommensteuer	Online-Poker: Gewinne können der Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegen	2
Einkommensteuer	Ertragsteuerliche Erfassung der Zinsen auf Steuernachforderungen und Steuererstattungen	3
Einkommensteuer	Kapitaleinkünfte aus betrügerischem Schneeballsystem sind grundsätzlich nicht mehr der Einkommensteuerfestsetzung zugrunde zu legen	3
Einkommensteuer	Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und Ehegattensplitting nicht im selben Jahr	3
Einkommensteuer	Handwerkerkosten auch bei Auszug steuerlich absetzen	3
Einkommensteuer	Steuerliche Nutzungsdauer für beruflich angeschaffte Computer, Drucker, Software etc. verkürzt	4
Einkommensteuer	Steuerfolgen bei Vermietung von Ferienwohnungen/-häusern im Ausland	4
Zivilrecht	Zweifel an Zahlungsfähigkeit – Immobilienmakler muss von riskantem Geschäft abraten	4

Termine Steuern / Sozialversicherung

Steuerart		Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchenst., Solidaritätszuschlag		12.07.2021 ¹	10.08.2021 ²
Umsatzsteuer		12.07.2021 ³	10.08.2021 ⁴
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung ⁵	15.07.2021	13.08.2021
	Scheck ⁶	10.07.2021	10.08.2021
Gewerbesteuer		entfällt	16.08.2021 ⁸
Grundsteuer		entfällt	16.08.2021 ⁸
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung ⁵	entfällt	19.08.2021
	Scheck ⁶	entfällt	16.08.2021
Sozialversicherung ⁷		26.07.2021	25.08.2021
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag		Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.	

1. Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
2. Für den abgelaufenen Monat.
3. Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern ohne Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
4. Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
5. Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.
6. Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.
7. Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 28.07.2021/27.08.2021, jeweils 0 Uhr) vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.
8. In den Bundesländern und Regionen, in denen der 15.08.2021 ein gesetzlicher Feiertag (Mariä Himmelfahrt) ist, wird die Steuer am 16.08.2021 fällig.

Einkommensteuer

Sind Verlustverrechnungsbeschränkungen für Aktienveräußerungsverluste verfassungswidrig?

Der Bundesfinanzhof hat dem Bundesverfassungsgericht die Frage vorgelegt, ob es mit dem Grundgesetz vereinbar ist, dass Verluste aus der Veräußerung von Aktien nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien und nicht mit sonstigen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden dürfen.

Das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 hat die Besteuerung von Kapitalanlagen, die dem steuerlichen Privatvermögen zuzurechnen sind, grundlegend neugestaltet. Durch die Zuordnung von Gewinnen aus der Veräußerung von Kapitalanlagen (u. a. Aktien) zu den Einkünften aus Kapitalvermögen unterliegen die dabei realisierten Wertveränderungen (Gewinne und Verluste) in vollem Umfang und unabhängig von einer Haltefrist der Besteuerung. Da Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich abgeltend mit einem speziellen Steu-



ersatz von 25 % besteuert werden, sieht das Einkommensteuergesetz vor, dass Verluste aus Kapitalvermögen nur mit sonstigen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden dürfen. Eine zusätzliche Verlustverrechnungsbeschränkung gilt für Verluste aus der Veräußerung von Aktien. Diese dürfen nicht mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen, sondern nur mit Gewinnen, die aus der Veräußerung von Aktien entstehen, ausgeglichen werden. Nach der Gesetzesbegründung sollen dadurch Risiken für den Staatshaushalt verhindert werden.

Im Streitfall hatte der Kläger aus der Veräußerung von Aktien ausschließlich Verluste erzielt. Er beantragte, diese Verluste mit seinen sonstigen Einkünften aus Kapitalvermögen, die nicht aus Aktienveräußerungsgewinnen bestanden, zu verrechnen.

Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs bewirke das Einkommensteuergesetz eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung, weil sie Steuerpflichtige ohne rechtfertigenden Grund unterschiedlich behandelt, je nachdem, ob sie Verluste aus der Veräußerung von Aktien oder aus der Veräußerung anderer Kapitalanlagen erzielt haben. Eine Rechtfertigung für diese nicht folgerichtige Ausgestaltung der Verlustausgleichsregelung für Aktienveräußerungsverluste ergebe sich weder aus der Gefahr der Entstehung erheblicher Steuermindereinnahmen noch aus dem Gesichtspunkt der Verhinderung missbräuchlicher Gestaltungen oder aus anderen außerfiskalischen Förderungs- und Lenkungszielen.

Einkommensteuer

Berechnungsparameter für die Vermeidung einer doppelten Besteuerung von Renten

Der Bundesfinanzhof hat erstmals genaue Berechnungsparameter für die Vermeidung einer doppelten Besteuerung von Renten festgelegt und zeigte damit drohende doppelte Besteuerung künftiger Rentnergenerationen auf.

Zwar hatte die Revision des Klägers – der eine seit dem Jahr 2007 laufende Rente mit entsprechend hohem Rentenfreibetrag bezieht – keinen Erfolg. Allerdings ergibt sich auf der Grundlage der Berechnungsvorgaben des Bundesfinanzhofs, dass spätere Rentnerjahrgänge von einer doppelten Besteuerung ihrer Renten betroffen sein dürften. Dies folge daraus, dass der für jeden neuen Rentnerjahrgang geltende Rentenfreibetrag mit jedem Jahr kleiner werde. Er dürfte daher künftig rechnerisch in vielen Fällen nicht mehr ausreichen, um die aus versteuertem Einkommen geleisteten Teile der Rentenversicherungsbeiträge zu kompensieren.

Im Streitfall wandte sich der Kläger dagegen, dass das Finanzamt – entsprechend der gesetzlichen Übergangsregelung – 46 % der ausbezahlten Rente als steuerfrei behandelt und die verbleibenden 54 % der Einkommensteuer unterworfen hatte. Der Kläger hat eine eigene Berechnung vorgelegt, nach der er rechnerisch deutlich mehr als 46 % seiner Rentenversicherungsbeiträge aus seinem bereits versteuerten Einkommen geleistet hat. Nach seiner Auffassung liege deshalb eine verfassungswidrige doppelte Besteuerung von Teilen seiner Rente vor. Das Finanzgericht sah dies anders und wies die Klage ab.

Auch der Bundesfinanzhof folgte der Auffassung des Klägers nicht. Vielmehr halte er an seiner bisherigen, vom Bundesverfassungsgericht bestätigten Rechtsprechung zur Rentenbesteuerung fest, nach der sowohl der mit dem Alterseinkünftegesetz eingeleitete Systemwechsel zur nachgelagerten Besteuerung von Altersbezügen als auch die gesetzlichen Übergangsregelungen im Grundsatz verfassungskonform seien. Klar sei danach aber auch, dass es im konkreten Einzelfall nicht zu einer doppelten Besteuerung von Renten kommen dürfe. Eine solche doppelte Besteuerung werde vermieden, wenn die Summe der voraussichtlich steuerfrei bleibenden Rentenzuflüsse (kurz: steuerfreier Rentenbezug) mindestens ebenso hoch sei wie die Summe der aus dem bereits versteuerten Einkommen aufgebracht

Rentenversicherungsbeiträge. Der Bundesfinanzhof hat konkrete Berechnungsparameter für die Ermittlung einer etwaigen doppelten Besteuerung von Renten festgelegt. Dabei hat er klargestellt, dass zum steuerfreien Rentenbezug nicht nur die jährlichen Rentenfreibeträge des Rentenbeziehers, sondern auch die eines etwaig länger lebenden Ehegatten aus dessen Hinterbliebenenrente zu rechnen sind.

Einkommensteuer

Bei privaten Renten kann es systembedingt nicht zu doppelter Besteuerung kommen

Der Bundesfinanzhof hat Streitfragen zum Problem der sog. doppelten Rentenbesteuerung geklärt. Er hat nicht nur über die Behandlung von Leistungen aus der freiwilligen Höherversicherung zur gesetzlichen Altersrente und Fragen der sog. Öffnungsklausel entschieden. Er hat auch klargestellt, dass es bei Renten aus privaten Kapitalanlageprodukten außerhalb der Basisversorgung (kurz: privaten Renten), die lediglich mit dem jeweiligen Ertragsanteil besteuert werden, systembedingt keine Doppelbesteuerung geben kann.

Einkommensteuer

Online-Poker: Gewinne können der Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegen



Ein Student der Mathematik spielte seit Herbst 2007 im Internet in sog. Einzelspielen Poker in der Spielvariante Texas Hold´em. Er setzte zunächst Cent-Beträge ein und erzielte bis Ende 2008 einen Gesamtgewinn von ca. 1.000 US-Dollar, bei Spielzeiten von geschätzt fünf bis zehn Stunden im Monat. 2009 spielte er bei vier Online-Portalen Poker. Seine Einsätze erhöhte er dabei über einstellige zu einem niedrigen zweistelligen US-Dollar-Betrag. Damit erzielte der Student nun insgesamt Gewinne in Höhe von – umgerechnet – 82.826,05 Euro. In den Folgejahren vervielfachte er seine Gewinne aus den Online-Pokerspielen. Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass aufgrund der Teilnahme an den Online-Pokerspielen steuerpflichtige Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt würden und erließ für 2009 einen entsprechenden Einkommensteuer- und Gewerbesteuermessbescheid.

Der hiergegen gerichteten Klage hat das Finanzgericht Münster teilweise stattgegeben. Der Student habe mit dem Online-Pokerspielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt, jedoch erst ab Oktober 2009. Insbesondere handele es sich bei der gespielten Variante Texas Hold´em um ein Geschicklichkeitsspiel und nicht um ein gewerbliche Einkünfte ausschließendes Glücksspiel. Er habe sich auch, wie für die Annahme gewerblicher Einkünfte erforderlich, am allgemeinen

wirtschaftlichen Verkehr beteiligt, indem er eine Leistungsbeziehung mit seinen Mitspielern am (virtuellen) Pokertisch der Online-Portale unterhalten und nach außen hin für Dritte erkennbar in Erscheinung getreten sei. Gewinnerzielungsabsicht liege auch vor, denn er habe über eine gewisse Dauer hinweg das Online-Pokerspielen ausgeführt, dadurch Gewinne erzielt und mit einer durchweg vorteilhaften Gewinnerzielung fortgeführt. Nach dem Gesamtbild der Verhältnisse, insbesondere der Steigerung der Spielzeit und der Höhe der Einsätze, habe der Student allerdings erst ab Oktober 2009 die Grenze einer reinen Hobbyausübung hin zu einem „berufsmäßigen“ Online-Pokerspiel überschritten, weshalb als Einkünfte aus Gewerbebetrieb die in dem Zeitraum Oktober 2009 bis Dezember 2009 erzielten Gewinne anzusetzen seien.

Einkommensteuer

Ertragsteuerliche Erfassung der Zinsen auf Steuernachforderungen und Steuererstattungen

Das Bundesfinanzministerium hat am 16.03.2021 ein Schreiben zur ertragsteuerlichen Erfassung der Zinsen auf Steuernachforderungen und Steuererstattungen veröffentlicht. Zinsen auf Steuernachforderungen können ab dem Veranlagungszeitraum 1999 nicht mehr steuermindernd geltend gemacht werden. Demgegenüber führen Zinsen auf Steuererstattungen beim Gläubiger zu Einkünften aus Kapitalvermögen oder zu Einkünften anderer Art. Das neue Schreiben sieht nun vor, dass – zur Vermeidung unbilliger Härten – auf Antrag Erstattungsinsen durch Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen nicht in die Steuerbemessungsgrundlage einzubeziehen sind, soweit ihnen nicht abziehbare Nachzahlungszinsen gegenüberstehen, die auf ein und demselben Ereignis beruhen. Dabei sind Erstattungsinsen und die diesen gegenüberstehenden Nachzahlungszinsen auf den Betrag der jeweils tatsächlich festgelegten Zinsen begrenzt.

Einkommensteuer

Kapitaleinkünfte aus betrügerischem Schneeballsystem sind grundsätzlich nicht mehr der Einkommensteuerfestsetzung zugrunde zu legen

Kapitaleinkünfte aus vorgetäuschten Gewinnen im Rahmen eines Schneeballsystems unterliegen der Besteuerung, wenn der Anleger über diese, z. B. durch eine Wiederanlage (Novation), verfügt und der Schuldner der Kapitalerträge zu diesem Zeitpunkt leistungsbereit und leistungsfähig ist. Dies gilt auch dann, wenn das Schneeballsystem zu einem späteren Zeitpunkt zusammenbricht und der Anleger sein Geld verliert.

Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs ist jedoch nicht nur bei der Besteuerung der Scheinrenditen auf die subjektive Sicht des Anlegers abzustellen, sondern auch bei der Frage, ob die Abgeltungswirkung für die von dem Betreiber des Schneeballsystems einbehaltene Kapitalertragsteuer eintritt. Wenn der Anleger davon ausgehen konnte, dass die Scheinrenditen dem Steuerabzug unterlegen haben, sei die Einkommensteuer abgegolten. Dies gelte auch dann, wenn die Kapitalertragsteuer von dem Betrüger nicht beim Finanzamt angemeldet und abgeführt wurde und dieser keine Genehmigung

nach dem Kreditwesengesetz hatte. Die Scheinrenditen seien dem Anleger in diesem Fall allerdings in voller Höhe, also auch unter Berücksichtigung der einbehaltenen Kapitalertragsteuer zugeflossen, da der Einbehalt für Rechnung des Steuerpflichtigen als Gläubiger der Kapitalerträge erfolgte.

Einkommensteuer

Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und Ehegattensplitting nicht im selben Jahr

Ein Elternpaar, das im Dezember heiratete und erst vom Zeitpunkt der Eheschließung an in einem gemeinsamen Haushalt lebte, machte neben dem Ehegattensplitting in seiner Steuererklärung für die Monate Januar bis November auch den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende geltend. Das Finanzamt akzeptierte dies jedoch nicht. Für ein Paar, das sich für eine steuerliche Zusammenveranlagung entschieden habe, gelte diese für das gesamte Jahr der Eheschließung – also auch für die Monate vor der Ehe.

Das Finanzgericht München bestätigte die Auffassung des Finanzamtes. Wenn bisher in eigenen Haushalten lebende Steuerpflichtige mit jeweils einem eigenen Kind erst ab ihrer Heirat im Dezember des Veranlagungszeitraums zusammengezogen seien und sie die Zusammenveranlagung beantragen, stehe ihnen kein Entlastungsbetrag für Alleinerziehende zu. Die Ehegatten gelten aufgrund der Zusammenveranlagung unabhängig davon, dass die Ehe erst im Dezember geschlossen wurde und die Voraussetzungen für eine Zusammenveranlagung erstmalig im Dezember erfüllt wurden, in keinem Kalendermonat dieses Veranlagungszeitraums als alleinstehend mit der Folge, dass ihnen auch kein ermäßigter Entlastungsbetrag für den Zeitraum von Januar bis November zustehe.

Einkommensteuer

Handwerkerkosten auch bei Auszug steuerlich absetzen

Bei einem Umzug aus beruflichen Gründen können die Umzugskosten als Werbungskosten in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden. Die Aufwendungen für die Renovierung der alten Wohnung können grundsätzlich – in bestimmtem Maße – steuerlich abgezogen werden. Was jedoch gilt beispielsweise bei der Entsorgung von Elektrogeräten? Das Finanzgericht Sachsen hat diesbezüglich entschieden, dass keine abziehbaren Werbungskosten vorliegen, wenn aufgrund eines beruflich veranlassten Umzugs Elektrogeräte in der Wohnung fachgerecht geprüft, ausgebaut und entsorgt werden. Jedoch sind diese Kosten teilweise als Handwerkerleistungen zu berücksichtigen. Dementsprechend können sie mit 20 Prozent von maximal 6.000 Euro, also bis zu 1.200 Euro, unmittelbar von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden. Eine Ausnahme gilt nur für die Entsorgungskosten. Diese bleiben insgesamt unberücksichtigt. Der Höchstbetrag von 6.000 Euro gilt insgesamt für alle Handwerkerleistungen eines Jahres. Wichtig: Entscheidend für den Abzug ist immer das Jahr der Bezahlung.

Hinweis: Nur die in Rechnung gestellte Arbeitszeit der Handwerker inklusive der Mehrwertsteuer einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten sowie der Verbrauchsmaterialien (z. B. Schmier-, Reinigungsmittel, Klebeband, Streugut, Folien) sind begünstigt.



Einkommensteuer

Steuerliche Nutzungsdauer für beruflich angeschaffte Computer, Drucker, Software etc. verkürzt

Wer sich für die Arbeit auf eigene Kosten Computer, Drucker oder Software etc. anschafft, kann das steuermindernd geltend machen. Ab dem Veranlagungsjahr 2021 können die Kosten sogar vollständig im Jahr des Kaufes abgesetzt werden.

Die Änderung dieser Steuervorschrift betrifft eine Vielzahl an Käufen, von Computerhardware über Peripheriegeräte und Zubehör bis hin zu Betriebs- und Anwendersoftware. Wird die Technik mindestens zu 90 Prozent beruflich genutzt, ist die vollständige Abschreibung des Kaufpreises als Werbungskosten erlaubt. Wenn der private Nutzungsanteil mehr beträgt, ist zwischen privater und beruflicher Nutzung abzugrenzen. Nur der berufliche Anteil ist gemessen am Kaufpreis absetzbar.

Bisher mussten Computer, Drucker und Software mit einem Anschaffungspreis über 800 Euro netto über den Zeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschrieben werden. Der Kaufpreis wurde also auf mehrere Steuerjahre aufgeteilt. Dem liegt die AfA-Tabelle zur Abschreibung für allgemeine Anlagegüter zugrunde. Die Finanzverwaltung hat die steuerlichen Abschreibungsregelungen nun geändert: Seit dem 1. Januar 2021 wird eine gewöhnliche Nutzungsdauer von einem Jahr angenommen. Dies gilt auch rückwirkend für noch nicht vollständig abgeschriebene Geräte.

Hinweis: Macht die private Nutzung einen nicht unerheblichen Anteil aus, sollte man ggf. mit dem Arbeitgeber die Sachlage besprechen. Die private Nutzung von betrieblichen Personalcomputern ist nämlich steuerfrei und der Arbeitgeber hat stets die Möglichkeit der Sofortabschreibung!

Einkommensteuer

Steuerfolgen bei Vermietung von Ferienwohnungen/-häusern im Ausland

Wird von einer im Inland ansässigen Person eine ausländische Ferienwohnung vermietet, erhebt zunächst der ausländische Staat neben Grundsteuer auch Einkommensteuer – je nach Finanzverfassung von der Gemeinde, dem Land, Kanton oder der zentralstaatlichen Steuerverwaltung – auf die Mieterträge. Aber auch in Deutschland sind diese Mieterträge als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erklären. Unter den gleichen Bedingungen, die auch für inländische Ferienwohnungen gelten, kann auch eine Einordnung als Einkünfte aus Gewerbebetrieb in Betracht kommen (z. B. bei einer vollingerichteten Wohnung, die von einer Feriendienstorganisation zur ständigen Vermietung bereit gehalten und laufend kurzfristig vermietet wird). Werden mit der Ferienwohnung laufend Verluste erzielt, kann auch eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei vorliegen.

Liegen auch in Deutschland steuerpflichtige Einkünfte vor, kann aufgrund eines mit dem ausländischen Staat abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) je nach der Art des Abkom-



mens eine Befreiung von der deutschen Steuer erfolgen (z. B. USA, Italien) oder eine Anrechnung der im Ausland erhobenen Steuern auf die deutsche Einkommensteuer vorgenommen werden (z. B. Spanien, Schweiz). Wird auf die Einkünfte keine deutsche Steuer erhoben, unterliegen die Vermietungserträge dem Progressionsvorbehalt, d. h. der deutsche Steuersatz wird unter Berücksichtigung der ausländischen Einkünfte auf die inländischen Einkünfte angewandt. Für die Ermittlung der Netto-Einkünfte gelten die gleichen Bestimmungen wie für inländische Einkünfte, d. h. der Ansatz von Werbungskosten und auch AfA auf die Anschaffungskosten des Gebäudes und der Möbel sind zulässig. Die ausländische Steuer kann aber höchstens bis zum Betrag der anteilig auf die Einkünfte entfallenden deutschen Steuer angerechnet werden.

Wie auch bei inländischen Grundstücken hat eine Veräußerung innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb die Steuerpflicht des Veräußerungsgewinns zur Folge, es sei denn, das jeweils anzuwendende DBA schließt dies aus.

Zivilrecht

Zweifel an Zahlungsfähigkeit – Immobilienmakler muss von riskantem Geschäft abraten

Der Makler eines Grundstückseigentümers war mit dem Verkauf einer Immobilie beauftragt worden. Eine Frau meldete sich, besichtigte das Anwesen und führte mit dem Eigentümer Verkaufsgespräche. Ein Kaufvertrag kam dann aber nicht zustande und das Haus wurde schließlich an einen anderen Interessenten veräußert. Die enttäuschte Interessentin war der Meinung, dass der Makler den Abschluss des Vertrages mit ihr zu Unrecht vereitelt habe. Er habe nicht das Recht gehabt, dem Verkäufer von dem Geschäft abzuraten. Sie verlangte deshalb Ersatz der Aufwendungen, die ihr im Vertrauen auf den Kauf entstanden seien. Schließlich sei sie sich bereits per Handschlag mit dem Verkäufer einig gewesen. Der Makler habe ihr auch mitgeteilt, dass sie schon mit den Vorbereitungen für den Umzug beginnen könne. Sie habe deshalb ihr eigenes Anwesen, in dem sie bisher gewohnt habe, bereits ausgeräumt und später wieder einräumen müssen, wofür Kosten i. H. von knapp 30.000 Euro entstanden seien. Ihre Umzugshelfer hätten hierfür insgesamt über 2.100 Stunden benötigt.

Das Landgericht Frankenthal wies die Klage ab. Es sei die Pflicht eines Maklers gewesen, über die Bonität eines möglichen Vertragspartners aufzuklären und auf entsprechende Zweifel hinzuweisen. Kurz vor dem geplanten Termin beim Notar habe noch keine Finanzierungsbestätigung vorgelegen und die Finanzierung der Kaufnebenkosten sei von einer Bank abgelehnt worden. Zudem sei der Schaden aufgrund eigenen Verhaltens der Frau entstanden, weil sie zu früh mit den Vorbereitungen für den Umzug begonnen habe. Der Kauf einer Immobilie könne aus einer Vielzahl von Gründen bis zum Notartermin immer noch scheitern. Etwaige Kosten für das Aus- und Einräumen des Hauses müsse die Frau selbst tragen.

Hinweis: Die in diesem Newsletter enthaltenen Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden.

Sie dienen nur der allgemeinen Information und ersetzen keine qualifizierte Beratung in konkreten Fällen. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsschreibens kann daher nicht übernommen werden.