

► Eigenbedarf

Alter allein schützt bereits vor Kündigung

Im Fall einer Eigenbedarfskündigung können Mieter vom Vermieter allein unter Berufung auf ihr hohes Lebensalter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen (LG Berlin 12.3.19, 67 S 345/18, Abruf-Nr. 207717). |

Für das LG stand bereits das hohe Alter der Beklagten (84 und 87 Jahre) der Eigenbedarfskündigung entgegen. Sie hätten sich berechtigt darauf berufen, dass der Verlust der Wohnung – unabhängig von gesundheitlichen und sonstigen Folgen – für Mieter hohen Alters eine „Härte“ i. S. d. § 574 Abs. 1 S. 1 BGB bedeute. Ab welchem Alter sich Mieter auf den Härtegrund „hohen Alters“ berufen können, hat das LG dahinstehen lassen. Jedenfalls ist, wer zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung über 80 ist, nach allen in Betracht kommenden Beurteilungsmaßstäben „alt“.

Auch nach Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters kommt das LG zu keinem anderen Ergebnis. Eine Interessenabwägung zugunsten des Vermieters komme grundsätzlich nur in Betracht, wenn er besonders gewichtige persönliche oder wirtschaftliche Nachteile für den Fall des Fortbestands des Mietverhältnisses geltend machen könne. Dies konnte die Klägerin hier nicht. Sie wollte die Wohnung nicht ganzjährige Nutzung. Des Weiteren kam es ihr auf einen reinen Komfortzuwachs und die Vermeidung unerheblicher wirtschaftlicher Nachteile an.

► Außergewöhnliche Belastung

Pflegeheim: Fiskus bei Abzug der Haushaltsersparnis trotzen

Das Thema „Haushaltersparnis“ erhitzt immer noch die Gemüter. Die Finanzverwaltung zieht sie jetzt immer öfter auch dann ab, wenn ein Ehegatte in ein Pflegeheim muss, der andere aber in der Wohnung bleibt. Betroffene sollten das nicht widerspruchslos hinnehmen. |

Bis zu einem BFH-Urteil vom 4.10.17 (VI R 22/16, Abruf-Nr. 198133) war es Praxis, dass die Finanzverwaltung die als außergewöhnliche Belastung abzugsfähigen Heimkosten nicht um eine Haushaltsersparnis (in Höhe des Grundfreibetrags) gemindert hat. Das ist Geschichte: Die Finanzbeamten argumentieren seitdem mit einer Aussage in Rn 17 des Urteils. Danach ist die Haushaltsersparnis pro übersiedelter Person abzuziehen; also auch, wenn ein Ehegatte in der Wohnung bleibt.

PRAXISTIPP | Solche Sachbearbeiter sollten auf R 33.3 Abs. 2 EStR verwiesen werden. Dort steht sinngemäß, dass eine Haushaltsersparnis nur dann abzuziehen ist, wenn der private Haushalt wegen des Heimaufenthalts aufgelöst wird. Fordern Sie im Streitfall eine übergeordnete Behörde auf, Ihnen zu erläutern, aus welcher Rechtsnorm sich deren neue Auffassung speist.



IHR PLUS IM NETZ

sr.iww.de

Abruf-Nr. 207717

Ab wann ist man alt?
Ab 80 ist man es
jedenfalls eindeutig

Gegenstehende
Interessen des
Vermieters müssen
schwerwiegend sein



IHR PLUS IM NETZ

sr.iww.de

Abruf-Nr. 198133

Fragwürdige
Auslegung des
BFH-Urteils nicht
klaglos hinnehmen