

Mandanten-Information 2/2007

Sehr geehrte Damen und Herren,

Drei-Monats-Frist nach Wegfall des Abrechnungshindernisses

Der Vermieter muss über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abrechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter grundsätzlich keine Nachforderungen mehr geltend machen. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten hat, z.B. weil ihm noch keine Rechnungen vorliegen.

Fraglich war, welcher Zeitraum dem Vermieter nach Wegfall des Abrechnungshindernisses für die Erstellung der Abrechnung bzw. eine Nachforderung zuzubilligen ist. So wurde vertreten, dass der Vermieter gehalten sei, dem Mieter die Abrechnung unverzüglich – das heißt ohne schuldhaftes Zögern – , mithin drei Tage nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zuzuleiten.

Dem ist der BGH nicht gefolgt. Er hat statt dessen entschieden, dass der Vermieter die Nachforderung im Regelfall innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses geltend machen muss. Bei der rückwirkenden Erhöhung von Betriebskostenpauschalen hat der Gesetzgeber dem Vermieter auch einen Zeitraum von drei Monaten ab Kenntnis von der Betriebskostenerhöhung zugestanden (so BGH, Urteil vom 05.07.2006 – VIII ZR 220/05).

Der vom BGH aufgestellten Drei-Monats-Regel ist zuzustimmen. Im Hinblick darauf, dass der Mieter zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung Zeit hat, Einwendungen hiergegen zu erheben, ist es sachgerecht, dem Vermieter für die Erstellung der Abrechnung nach Wegfall des Abrechnungshindernisses wenigstens drei Monate zuzubilligen.

Steuerliche Abzugsfähigkeit von Unterhaltszahlungen

Durch die Trennung der Eheleute und die spätere Scheidung verliert der unterhaltspflichtige Ehegatte die Möglichkeit, die günstigere Steuerklasse 3 in Anspruch zu nehmen. Grundsätzlich sind Unterhaltsleistungen beim Unterhaltsberechtigten nicht zu versteuern. Sie können aber auch nicht beim Unterhaltsverpflichteten steuermindernd abgesetzt werden. Davon gibt es jedoch nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG) zwei Ausnahmen:

- den Abzug als außergewöhnliche Belastung nach § 33a Abs. 1 EStG und
- das begrenzte steuerliche Realsplitting nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 EStG

Unterhaltsleistungen an eine Person aufgrund gesetzlicher Unterhaltspflicht können als außergewöhnliche Belastungen gemäß § 33a Abs. 1 EStG vom Einkommen abgesetzt werden. In diesem Fall muss die Person, die den Unterhalt bezieht, diesem Abzug nicht zustimmen, weil der Unterhalt dort nicht als Einkommen versteuert wird.

Im Trennungsjahr kann § 33a EStG nicht angewandt werden, da die Eheleute die gemeinsame Veranlagung wählen können.

Beim Sonderausgabenabzug über das begrenzte steuerliche Realsplitting nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 EStG kann der Unterhaltspflichtige Unterhaltsleistungen bis zu einem bestimmten jährlichen Betrag als Sonderausgaben abziehen, wenn der Empfänger der Versteuerung dieser Unterhaltsleistungen zustimmt. Da der Unterhaltsberechtigte in der Regel einer geringeren Steuerprogression unterliegt, führt dies insgesamt zu einer geringeren Steuerbelastung.

Im Unterschied zum Abzug als außergewöhnliche Belastung nach § 33a Abs. 1 EStG ist der Unterhaltsberechtigte nach der Rechtsprechung beim begrenzten steuerlichen Realsplitting nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 EStG zur Zustimmung verpflichtet, wenn ihm vom Unterhaltsverpflichteten die Nachteile, die er durch die Versteuerung des Unterhaltes erleidet, ersetzt werden. Unter die steuerlichen Nachteile fallen die Einkommenssteuern, der Solidaritätszuschlag und die Kirchensteuern einschließlich der diesbezüglichen Vorauszahlungen.

Erteilt der Unterhaltsberechtigte trotz Übernahme dieser Nachteile durch den Unterhaltsverpflichteten ihm gegenüber seine Zustimmung nicht, muss dieser Klage auf Zustimmung beim Familiengericht erheben.

Mit freundlichen Grüßen

Björn Pfof
Rechtsanwalt