Steuer & Recht

Vermieter muss Auskunft geben

Bei Uneinigkeiten wegen der Betriebskostenabrechnung dürfen Mieter in alle Unterlagen einsehen

Die jährliche Betriebskostenabrechnung für die Wohnung oder das Haus muss schlüssig sein. Mieter sollten sie auch ohne besondere Fachkunde nachvollziehen können. „Aufgeführt werden in der Abrechnung aber nur die Endkosten“, erklärt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin. „Alle Faktoren, die dieser Abrechnung zugrunde liegen, müssen auf Wunsch aber offengelegt werden.“ Das heißt: Legen Mieter Widerspruch gegen die Abrechnung ein, können sie Einsicht in die zugehörigen Belege nehmen.

Das hat jetzt auch der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe noch einmal klargestellt. Der für das Mietrecht zuständige Senat erklärte am Mittwoch, dass Vermieter ihren Mietern auf Verlangen Einsicht in alle Unterlagen gewähren müssen. Für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der Betriebs- und Heizkosten auf die einzelnen Mieter trägt der Vermieter zudem die sogenannte Darlegungs- und Beweislast.

Wer diesen Anspruch geltend machen will, muss sich direkt an seinen Vermieter oder dessen Hausverwaltung wenden. Dabei müssen die Belege aber nicht dem Mieter nach Hause geschickt werden. „Jeder Mieter hat das Recht, die Belege in den Räumen des Vermieters einzusehen“, erklärt Ropertz. Dabei dürfen Mieter auch Kopien machen. Nach der Einsicht der Unterlagen bleibt Mietern noch reichlich Zeit zur Prüfung der Unterlagen. „Nach zwei bis drei Wochen sollten die Betroffenen ihre Einwände dann aber begründen können“, erklärt Ropertz. Bleibt nur ein Posten umstritten, könne dieser zunächst ausgeklammert und der Rest der Abrechnung beglichen werden. „Man kann aber vom Vermieter eine korrigierte Abrechnung im Anschluss verlangen.“

immer wieder sorgt die Betriebskostenabrechnung für Uneinigkeit zwischen Mieter und Vermieter. Foto: dpa

Auch Vermieter müssen wirtschaftlich handeln. Darauf haben Mieter einen Anspruch. Daraus folgt, dass Mieter insbesondere in den Fällen Auskunft verlangen können, wenn einzelne Ausgaben plötzlich kräftig steigen. Werden einzelne Positionen in der Betriebskostenabrechnung deutlich teurer, muss der Vermieter das im Zweifel begründen können. Bei einem Anstieg von mehr als 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahr hat ein Mieter das Recht, zu erfahren, welche Preisverhandlungen der Vermieter geführt hat. Das entschied das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, wie die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ berichtet.

In dem verhandelten Fall hatte der Vermieter einen Dienstleister verpflichtet, der die Gartenpflege und den Winterdienst erledigte sowie Hauswartleistungen übernahm. Der Dienstleister kündigte die Verträge. Daraufhin schloss der Vermieter mit demselben Unternehmen neue Verträge ab – zahlte jetzt für die Dienstleistungen allerdings zwischen 60 und 160 Prozent mehr. Einer Mieterin gefiel das nicht. Sie verlangte Betriebskosten zurück, weil der Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsverbot verstoßen habe.

Vor Gericht bekam die Mieterin teilweise Recht. Zwar müsse grundsätzlich der Mieter einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsverbot darlegen. Steigen die Preise aber innerhalb eines Jahres um mehr als 50 Prozent, müsse der Vermieter offenlegen, welche Preisverhandlungen er geführt und welche Anstrengungen er unternommen hat, ein preisgünstigeres Unternehmen zu finden. (dpa)

Häusliches Arbeitszimmer: Was ist steuerlich absetzbar?

Einkommensteuerliche Behandlung der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer

Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein Raum, der zur häuslichen Sphäre eines Steuerpflichtigen zählt. Der Raum gilt als häusliches Arbeitszimmer, wenn dieser zu beruflichen Zwecken genutzt wird und eine private Mitbenutzung des Raumes unter 10 Prozent bleibt. Wenn das häusliche Arbeitszimmer allerdings eine Arbeitsecke und somit nur ein Teil eines privat genutzten Raumes darstellt, können keine Aufwendungen abgezogen werden.

Befindet sich der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung des Steuerpflichtigen in dem häuslichen Arbeitszimmer ist es möglich, Aufwendungen entsprechend dem Nutzungsumfang der im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübten Tätigkeiten abzuziehen. Ein Mittelpunkt befindet sich i. S. d. § 4 Absatz 5 Satz 1 Nummer 6b EStG dann in einem häuslichen Arbeitszimmer, wenn der Steuerpflichtige innerhalb dieses Zimmers die Schwerpunkte der für seine Tätigkeit prägenden Handlungen vornimmt und Leistungen erbringt. Liegt der Mittelpunkt der beruflichen Betätigung außerhalb des häuslichen Arbeitszimmers und steht jedoch kein weiterer Arbeitsplatz für einzelne Tätigkeiten zur Verfügung, ist es möglich, die Aufwendungen des Zimmers trotzdem bis zu einem Höchstbetrag von 1250 € abzuziehen.

Bernd Linemann.

Zu den abziehbaren Aufwendungen zählen Aufwendungen für die Ausstattung des Raumes, wie zum Beispiel Tapeten, Vorhänge oder Lampen, anteilig auch Miete, Wasser- und Energiekosten, Grundsteuer oder auch Schornsteinfegergebühren. Die Beschränkung auf 1.250 € gilt nicht, wenn das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet.

Nutzung mehrerer Personen

Der Bundesfinanzhof hat im Frühjahr 2017 außerdem entschieden, dass der Höchstbetrag von 1250 € generell personenbezogen zu verstehen ist. Nutzen mehrere Steuerpflichtige ein häusliches Arbeitszimmer gemeinsam und steht dort jedem ein eigener Arbeitsplatz zur Verfügung, kann jeder der angegebenen Nutzer die von ihm getragenen Aufwendungen bis zum Höchstbetrag steuermindernd geltend machen. Es ist doppelt absetzbar.

Steht das Arbeitszimmer im hälftigen Miteigentum oder ist die Wohnung oder das Arbeitszimmer gemeinsam angemietet, werden die Kosten jedem Ehepartner oder Lebenspartner grundsätzlich zur Hälfte zugeordnet.

Bernd Lienemann,
Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
RTS Steuerberatung

Kirchensteuer ist absetzbar

Foto: dpa

Kirchensteuer und Kirchgeld lässt sich steuerlich geltend machen. Das Finanzamt akzeptiert die Ausgaben in dem Fall als Sonderausgaben. Arbeitgeber berücksichtigen in der Lohnabrechnung für das ganze Jahr nur 36 Euro Pauschbetrag, erklärt die Stiftung Warentest. Dies ist der Mindestbetrag, der angerechnet wird, ohne Einzelbeträge zum Beispiel durch Belege nachweisen zu müssen. Die gezahlte Kirchensteuer ist aber meist höher. Abzugsfähig sind alle im Kalenderjahr gezahlten Beiträge an die Kirche. Ausnahme: Kirchensteuer, die die Bank mit der Abgeltungsteuer auf Kapitalerträge abgeführt hat, lässt sich nicht geltend machen.

Hat das Finanzamt die Kirchensteuer falsch berechnet, sollten Steuerzahler Einspruch einlegen. Ist der Fehler bei der Berechnung der Einkommensteuer passiert, muss beim Finanzamt Einspruch gegen den Steuerbescheid eingelegt werden. Wurde hingegen die Kirchensteuer falsch berechnet, muss der Betroffene Einspruch gegen den Kirchensteuerbescheid einlegen. (dpa)

Anzeigen

Dr. Müller – Stirm & Kollegen
Ihr Recht ist bei uns in guten Händen
Dr. Hagen Müller
Rechtsanwalt
Wilfried Stirm Dipl. Verw.wirt (FH)
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Jürgen Knisel
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Betül Yilmaz
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Barbara Stroh
Fachanwältin für Familienrecht
Fachanwältin für Erbrecht
Bahnhofstraße 123
70736 Fellbach
www.mueller-stirm.de
Telefon 07 11 / 95 76 5-0
Fax 07 11 / 95 76 5-10
E-Mail: info@mueller-stirm.de
Qualifizierte Rechtsberatung seit über 50 Jahren

Steuerberatung
für Privatpersonen sowie kleine und mittelständische Unternehmen
Dipl.-Volkswirt
Ulrich Dominik
Gehrenwaldstraße 37
70327 Stuttgart
Tel.: 07 11/ 33 69 06-0
Fax.: 07 11/ 33 69 06-3
E-Mail: u.dominik@stbdominik.de
www.stbdominik.de

Wir beraten Unternehmer und Selbstständige in Stuttgart und Umgebung
Mit Zahlen kennen wir uns aus – unsere Leidenschaft gehört den Menschen dahinter.
» Gestaltungsberatung
» Jahresabschluss und Steuererklärung
» Lohnbuchhaltung
» Finanzbuchhaltung
RTS
Steuerberatungsgesellschaft KG
Deckerstraße 37 · 70372 Stuttgart
Tel. 0711 9554-0 · Fax -1000
stuttgart@rtskg.de
www.rtskg.de
RTS Menschen. Beraten.
SteuerBerater
WirtschaftsPrüfer
UnternehmerBerater

MPH LEGAL SERVICES
RECHTSANWALTSKANZLEI
Umfassende Rechtsberatung bundesweit
§ Zivilrecht, u.a.
Arbeitsrecht
Mietrecht
Verkehrsrecht
Gesellschafts- und Bankrecht
Erbrecht
§ Strafsachen
§ Bußgeldangelegenheiten
Rechtsanwalt
Dr. Martin P. Heinzelmann LL.M.
Tel. 0711 - 91 28 87 62
www.mph-legal.de
Remstalstr. 21 70374 Stuttgart - Bad Cannstatt