

Typischer Makel ist
hinzunehmen;
Einfachverglasung
führt nicht zu Mangel

ARCHIV



Hier mobil
in PP 03/2022
weiterlesen



Unternehmer
wehrt sich gegen
ungünstige
BFH-Entscheidung

► Mietminderung

Mieter müssen undichte Fenster im Altbau hinnehmen

| Ein Mietobjekt in einem Altbau weist nur dann einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel auf, wenn ein gewisser Mindeststandard unterschritten wird, wie z. B. ständiges Eindringen von Feuchtigkeit oder erhebliche Beeinträchtigung durch Zugluft (Amtsgericht [AG] Berlin, Urteil vom 22.07.2021, Az. 14 C 75/20, Abruf-Nr. 227410). |

Mieter müssen wissen, dass ein altes Gebäude nicht den gleichen Standard aufweist wie ein Neubau. Bestimmte, für Altbauwohnungen typische Unzulänglichkeiten (z. B. zugige Fenster, klirrende Scheiben), muss der Mieter daher dulden. Dies gilt auch für die Verglasungen des Mietobjekts. War z. B. eine Einfachverglasung bereits beim Bau des Gebäudes zwar nicht mehr üblich, aber nach der damals geltenden Fassung der Wärmeschutzverordnung noch zulässig, liegt selbst dann kein Mangel vor, wenn die Beheizung des Mietobjekts wegen der energetisch schlechten Verglasung hohe Kosten verursacht. Gleiches gilt für die – bauartbedingt übliche – Vereisung einzelner Kastenfenster im Winter (Bundesgerichtshof, Urteil vom 10.08.2010, Az. VIII ZR 316/09).

PRAXISTIPP | Ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, hängt mangels gegenteiliger Vereinbarungen nicht von den aktuellen technischen Normen ab, sondern von den Normen und Bauvorschriften, die beim Bau des Gebäudes gegolten haben. Wenn die Mieträume Ihrer Physiopraxis ebenfalls in einem Altbau liegen und die o. g. Unzulänglichkeiten aufweisen, bleibt Ihnen der Rechtsweg verwehrt. Was Sie tun können, um trotzdem Energie zu sparen, lesen Sie in PP 03/2022, Seite 11.

► Einkommensteuer

Praxis-Pkw: Veräußerungsgewinn voll steuerpflichtig?

| Wird ein zum Praxisvermögen gehörendes, teilweise privat genutztes Kfz veräußert, erhöht der gesamte Unterschiedsbetrag zwischen Buchwert und Veräußerungserlös den Gewinn. Dass die Abschreibung für Abnutzung (AfA) infolge der Besteuerung der Nutzungsentnahme für die Privatnutzung teilweise neutralisiert wird, rechtfertigt für den Bundesfinanzhof (BFH) keine Gewinnkorrektur (Urteil vom 16.06.2020, Az. VIII R 9/18, Abruf-Nr. 218443). Gegen das Urteil hat ein Unternehmer Verfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsgericht eingelegt (Az. 2 BvR 2161/20). |

Im konkreten Fall hatte ein Steuerzahler einen Pkw zu 25 Prozent für seine freiberufliche Tätigkeit und zu 75 Prozent privat genutzt. Das Finanzamt berücksichtigte einerseits AfA für den Pkw. Andererseits erfasste es wegen der privaten Nutzung auch Betriebseinnahmen in Höhe von 75 Prozent der für den Pkw entstandenen Aufwendungen inkl. der AfA. Das führte dazu, dass der steuermindernde Effekt der AfA infolge der Besteuerung der Nutzungsentnahme teilweise „neutralisiert“ wurde. Deswegen setzte der Steuerzahler nur ein Viertel des Verkaufserlöses als Betriebseinnahme an. Der BFH widersprach. Der Veräußerungserlös stelle – trotz vorangegangener Besteuerung der Nutzungsentnahme – in voller Höhe eine Betriebseinnahme dar.