

Ausbildungstraining zum Finanzwirt Einstellungsjahr 2016

Bearbeitet von
David Jauch, Jörg Ramb

1. Auflage 2017. Buch. 176 S. Softcover
ISBN 978 3 95554 280 1
Format (B x L): 17 x 24 cm

[Steuern > Steuerrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Fall 2

Prüfungsklausur aus dem Fach Einkommensteuer

Themenkreis: Einkünfte nach § 15, § 21 und § 22 EStG, Mischnutzung von Gebäuden, private Pkw-Nutzung, privates Veräußerungsgeschäft

Schwierigkeitsgrad: Laufbahnprüfung

Bearbeitungszeit: 3 Stunden

Hilfsmittel: Beck'sche Bände

- Steuergesetze
- Steuerrichtlinien

HGB

I. Bearbeitungshinweise

- A möchte höchstmöglichen Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen.
- A möchte so wenig Betriebsvermögen wie möglich und möglichst niedrige Einkünfte.
- Auf § 7g EStG sowie die 1 %-Methode ist nicht einzugehen.
- Alle Kosten wurden in den jeweiligen Jahren (der Entstehung der Aufwendungen) bezahlt, soweit der Sachverhalt nichts anderes hergibt.
- Hinsichtlich des Tattoostudios ist A unstreitig zum Vorsteuerabzug berechtigt.
- Auf die persönliche Steuerpflicht, Veranlagung und Tarif ist nicht einzugehen!
- Auf § 82b EStDV ist nicht einzugehen.
- Die Steuerpflichtigen wünschen in jedem Veranlagungszeitraum jeweils das für sie günstigste Ergebnis und dabei die einfachste Ermittlungsmethode.
- Centbeträge sind mathematisch zu runden.

II. Sachverhalt

A ist überzeugter Single und wird daher für die Veranlagungszeiträume 11–13 beim Finanzamt einzeln veranlagt. Den Veranlagungen liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

A erwarb mit notariellem Vertrag vom 03.10.10 (Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren zum 01.11.10) ein bebautes Grundstück in Maikammer (Fertigstellung Gebäude in 1989). Auf dem 300 m² großen Grundstück befindet sich ein Gebäude mit unterschiedlich großer Wohn- bzw. Nutzfläche. Während A für das unbebaute Grundstück im Jahr 10 250 €/m² hätte zahlen müssen, wurde für das Gebäude ein Verkehrswert von 150.000 € ermittelt. Der von A gezahlte Kaufpreis von 200.000 € war somit überaus günstig. Im Zusammenhang mit dem Kauf fielen folgende Kosten an, die allesamt in 10 beglichen wurden:

- Grunderwerbsteuer 7.000 €,
- Notarkosten für den Kaufvertrag 345 € zzgl. USt,
- Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek 250 € zzgl. USt,
- Gerichtskosten für die Eintragung der Hypothek im Grundbuch 150 €,
- Gerichtskosten für die Eintragung des Eigentums im Grundbuch 255 €.

Das Gebäude wird in den Jahren 11–13 wie folgt genutzt:

OG 60 m ²	Vermietung an Studenten ab April 11 in Höhe von 300 € zzgl. 100 € Umlagen
EG 100 m ²	Tattoostudio von A; Nutzung ab 01.11.10

Angaben zu dem Gebäude bzw. Vermietung

Das OG nutzte A bis zum 31.12.10 zu eigenen Wohnzwecken. Da ihm die Wohnung seinen Bedürfnissen entsprechend zu klein war, beschloss er, diese ab dem Kalenderjahr 11 zu vermieten. Er selbst zog ein paar Straßen weiter (4,5 km kürzeste Straßenverbindung) in eine größere Wohnung im Hause seiner Eltern ein. A suchte ab Januar 11 (in den Zeiten des Leerstandes) einen neuen Mieter, was ihm unstreitig 200 € kostete. Er beschloss kurzfristig, im Februar die Wände zu streichen, da er als Kettenraucher die Wohnung einräucherte. Die Materialkosten beliefen sich auf 238 € brutto (Zahlung im Februar). Seinen Wert der Arbeitsleistung schätzte er mit 100 €. Die Arbeiten beendete er im März, sodass er die Wohnung ab April ruhigen Gewissens an einen Studenten (unbefristet) vermieten konnte.

In den jeweiligen Jahren (11 und 12) fielen für das Grundstück noch folgende Aufwendungen an:

- Grundsteuer 170 €,
- Müllabfuhr 430 €,
- Gebäudehaftpflichtversicherung 380 €,
- Sonstige unstreitige Aufwendungen 2.000 €.

Tattoostudio im EG

A erzielte aus dem Tattoostudio in den Jahren 11 und 12 unstreitig Erlöse in Höhe von 50.000 € und hatte Ausgaben in Höhe von 30.000 €. Er darf unstreitig eine Einnahme-Überschussrechnung durchführen. Im Zusammenhang mit dem Gebäude entstandene Ausgaben wurden hierbei noch nicht berücksichtigt.

Des Weiteren berücksichtigte er in seiner Gewinnermittlung folgende Vorgänge noch nicht:

Am 02.04.12 erwarb A bei einem BMW-Händler in Frankreich einen BMW (ND 6 Jahre) zu einem Kaufpreis von 50.000 € zzgl. Navigationsgerät für 1.000 €. Bei dem Kauf des BMW inkl. Navigationsgerät handelte es sich unstreitig um einen innergemeinschaftlichen Erwerb. Den Pkw kaufte A deshalb in Frankreich, weil er hierbei für dasselbe Modell 1.000 € netto im Vergleich zum inländischen Nettolistenpreis einsparte. A führte in 12 ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch, aus dem sich folgende Angaben entnehmen lassen:

Fahrten zwischen Wohnung/Betrieb	1.440 km (an 160 Tagen)
Sonstige betriebliche Fahrten	13.000 km
Private Fahrten	11.000 km

Kosten im VZ 12

Benzin/Reparaturen	5.000 € zzgl. USt
Kfz-Steuer	120 €
Kfz-Versicherung	1.200 €
Darlehensauszahlung	47.500 € (= 95 % des Darlehensbetrages)
Darlehenstilgung	5.000 €
Laufende Darlehenszinsen	1.000 €

Von Januar bis März (autofreie Zeit) ist A an 60 Tagen von einem seiner Mitarbeiter zum Betrieb mitgenommen worden.

Angaben zu dem Kalenderjahr 13

Die Umsätze des A hielten seinen Erwartungen nicht stand. Bis zu dem Verkauf des Gebäudes (s.u.) erwirtschaftete A 30.000 €, denen Ausgaben von 25.000 € entgegenstanden. Im Übrigen stellte er fest, dass er mit dem Tattoostudio seinen Lebensunterhalt nicht bestreiten konnte. Er entschied, das Grundstück zu verkaufen und in einer nahegelegenen Großstadt in gemieteten Räumen ein kleineres Tattoostu-

dio zu eröffnen. Hieraus erzielte er in 13 unstreitig einen Verlust von 1.000 €. Den Pkw benutzte A in 13 ausschließlich betrieblich (lt. unstreitigen vorliegenden Nachweisen). Sämtliche Vermögensgegenstände benutzte A weiterhin in dem kleineren Tattoostudio. Aufgrund des bevorstehenden Umzugs wurde das Mietverhältnis mit dem Studenten bereits zum 28.02. gekündigt. Die Wohnung im OG blieb bis zum Verkauf ungenutzt. Ab 01.03. bemühte sich A, einen Käufer zu finden. An Ausgaben im Zusammenhang mit der Suche nach einem Käufer fielen bei A 1.000 € an. Letzten Endes wurde im Juni 13 ein Käufer gefunden, der den gewünschten Kaufpreis von 300.000 € akzeptierte. Der notarielle Kaufvertrag wurde am 13.06.13 geschlossen. Hierin wurde vereinbart, dass Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr mit Kaufpreiszahlung am 30.06.13 übergehen sollten. Der Kaufpreis ging vereinbarungsgemäß auf dem Konto von A ein. Die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch erfolgte am 20.08.13.

Aufgrund des Verkaufs beliefen sich die Kosten des Grundstücks in 13 wie folgt:

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| • Grundsteuer | 100 € |
| • Müllabfuhr | 200 € |
| • Gebäudehaftpflichtversicherung | 240 € |
| • Sonstige unstreitige Aufwendungen | 1.000 € |

III. Aufgabe

Ermitteln Sie die Einkünfte der Kalenderjahre 11–13.

IV. Lösungen

Vorabprüfung des Gebäudes

Umsatzsteuerliche Betrachtung (höchstmöglicher Vorsteuerabzug)

Die abzugsfähige Vorsteuer ist gem. § 9b Abs. 1 EStG nicht Bestandteil der AK und damit der AfA-BMG; es ist somit zunächst zu prüfen, in welcher Höhe die Vorsteuer abzugsfähig ist.

Die Vermietung im 1. OG ist steuerfrei nach § 4 Nr. 12 a) UStG. Eine Optionsmöglichkeit nach § 9 UStG besteht nicht. Die Vorsteuer für diesen Gebäudeteil ist somit nicht abzugsfähig. Auch aufgrund der vorangegangenen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ergibt sich aufgrund des § 15 Abs. 1b UStG keine Vorsteuerabzugsberechtigung.

Beim EG liegt ein Leistungsbezug für das eigene Unternehmen vor. A erbringt mit dem Tattoostudio steuerbare und steuerpflichtige Umsätze, die Vorsteuer ist unter den weiteren Voraussetzungen des § 15 UStG abziehbar und abzugsfähig.

Einkommensteuerliche Betrachtung

Das Gebäude steht in einem unterschiedlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang und ist dementsprechend in zwei eigenständige Wirtschaftsgüter einzuteilen; R 4.2 Abs. 4 S. 1 EStR. Für jeden einzelnen Gebäudeteil ist eine eigene AfA zu berechnen (§ 7 Abs. 5a EStG, R 7.4 Abs. 6 Satz 2 EStR). Soweit Anschaffungskosten das gesamte Gebäude betreffen, sind sie für Zwecke der AfA nach dem Nutzflächenverhältnis aufzuteilen (R 4.2 Abs. 6 Satz 1 und 2 EStR); Aufwendungen, die ausschließlich einen bestimmten Gebäudeteil betreffen, sind diesem Gebäudeteil gesondert zuzurechnen

Der Gebäudeteil im Erdgeschoss stellt hierbei notwendiges Betriebsvermögen gem. R 4.2 Abs. 7 S. 1 EStR dar, weil dieser Teil von A eigenbetrieblich genutzt wird. Der anteilige Grund und Boden gehört hierbei zum nicht abnutzbaren Anlagevermögen gem. R 6.1 Abs. 1 S. 6 EStR. Der Gebäudeteil zählt zum abnutzbaren Anlagevermögen gem. R 6.1 Abs. 1 S. 5 EStR.

Die Anschaffungskosten für den Grund und Boden sind gem. § 4 Abs. 3 S. 4 EStG erst im Zeitpunkt der Entnahme bzw. Zufluss des Veräußerungspreises eine BA. Es erfolgt daher die Aufzeichnung in ein Bestandsverzeichnis gem. § 4 Abs. 3 S. 5 EStG. Für das Gebäude sind Abschreibungen gem. § 4 Abs. 3 S. 3 EStG i.V.m. § 7 anzusetzen. Die AfA ist gem. § 7 Abs. 5a EStG i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG, da der Gebäudeteil notwendiges BV darstellt und nicht Wohnzwecken dient. Der AfA-Satz beträgt 3 %.

A ist für den Gebäudeteil vorsteuerabzugsberechtigt gem. § 15 UStG. Infolgedessen zählt die auf das Erdgeschoß entfallende USt nicht zu den Anschaffungskosten gem. § 9b Abs. 1 EStG (Prüfung s.o.).

Der Gebäudeteil im OG stellt willkürbares Vermögen dar nach R 4.2 Abs. 9 S. 1 EStR, wenn ein objektiver Zusammenhang mit dem Betrieb besteht und wenn die Zuordnung zum Betriebsvermögen erfolgt. Der anteilige Grund und Boden zählt dann ebenfalls zum Betriebsvermögen, R 4.2 Abs. 9 S. 6 EStR. Da A aber möglichst wenig Betriebsvermögen haben möchte, erfolgt eine Zuordnung des OG zum Privatvermögen und das Subsidiaritätsprinzip § 21 Abs. 3 EStG greift nicht, sodass Einkünfte nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG erzielt werden.

Die Anschaffungskosten für das OG sind nur im Wege der AfA als Werbungskosten abzugsfähig, § 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 7 EStG. Die Anschaffungskosten für den Grund und Boden wirken sich nicht aus, da der Grund und Boden ein nicht abnutzbares Wirtschaftsgut (Auswirkung erst bei Veräußerung; vgl. KJ. 13).

Es kommt die lineare AfA nach § 7 Abs. 5a i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 2 a) EStG zum Ansatz.

Ermittlung der Anschaffungskosten pro Gebäudeteil

Vorgang	Gesamte Kosten	EG (100 / 160)	OG (60 / 160)
Kaufpreis	200.000,00 €	125.000,00 €	75.000,00 €
Grunderwerbsteuer	7.000,00 €	4.375,00 €	2.625,00 €
Notar Kaufvertrag	345,00 €	215,62 €	129,38 €
USt hierzu	(65,55 €)	§ 9b EStG, nicht Bestandteil der AK Ansatz BA in 10	§ 9b EStG i.U., da kein VSt-Abzug, USt zählt zu den AK: 24,58 €
Kosten für die Hypothek sind gem. § 11 Abs. 2 S. 1 EStG in 10 abgeflossen. Kein Ansatz als WK/BA in 11.			
Eigentumseintragung	255,00 €	159,38 €	95,62 €
Summe (inkl. GruBo)		129.750,00 €	77.875,00 €
Gesamt-AK	207.625,00 €		

Die AK der jeweiligen Wirtschaftsgüter (Gebäude inkl. GruBo) sind gem. H 7.3 EStH Kaufpreisaufteilung im Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen:

- VW Gebäude: 150.000 € lt. Gutachter,
- VW GruBo: $300 \text{ m}^2 \times 250 \text{ €/m}^2 = 75.000 \text{ €}$.

Der Anteil berechnet sich wie folgt:

- $129.750 \text{ €} \times \text{Verkehrswert Gebäude (150.000 €) / Verkehrswert Gesamtgebäude (225.000 €)}$
= Ergibt somit AK für EG: 86.500 €
- $77.875 \text{ €} \times \text{Verkehrswert Gebäude (150.000 €) / Verkehrswert Gesamtgebäude (225.000 €)}$
= Ergibt somit AK für OG: 51.916 €

	Gesamte Kosten	EG	OG
AK GruBo	69.209 €	43.250 €	25.959 €
AK Gebäude: zugleich AfA-BMG	(138.416 €)	86.500 €	51.916 €

Ermittlung der Einkünfte; VZ 11**Einkünfte aus Gewerbebetrieb**

A erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 EStG i.V.m. § 15 Abs. 1 Nr. 1 EStG, die zu den Gewinneinkünften gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 EStG zählen. Diese werden lt. Sachverhalt unstreitig nach der EÜR gem. § 4 Abs. 3 EStG ermittelt.

Die Betriebseinnahmen gem. § 8 Abs. 1 EStG analog betragen lt. SV unstreitig: 50.000 €
Die Betriebsausgaben gem. § 4 Abs. 4 EStG betragen lt. SV unstreitig: 30.000 €

Hinzu kommt die AfA nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG:
86.500 € × 3 % = 2.595 €

Die im Zusammenhang mit dem Grundstück entstandenen Aufwendungen im VZ 11 stellen weitere Betriebsausgaben dar, soweit sie auf den Anteil des Erdgeschoß betreffen, da sie betrieblich veranlasst sind (× 62,5 %).

Grundsteuer	106 €
Müllabfuhr	269 €
Gebäudehaftpflichtversicherung	238 €
Sonstige Ausgaben	1.250 €
Summe BE	50.000 €
Summe BA	34.458 €
Gewinn	15.542 €

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Aus der Vermietung des 1. OG erzielt A Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6 EStG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG, die zu den Überschusseinkünften gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG gezählt werden.

Bei den Malerarbeiten handelt es sich um Erhaltungsaufwendungen, da etwas Vorhandenes erneuert/ersetzt wird. Da es sich um jährlich übliche Erhaltungsarbeiten handelt, ist § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG i.V.m. § 9 Abs. 5 S. 2 EStG nicht zu beachten. Die Aufwendungen werden somit nach dem Abflussprinzip des § 11 Abs. 2 S. 1 EStG im Jahr der Zahlung (11) berücksichtigt. Die Vorsteuer aus der Baumaßnahme gem. § 9b Abs. 1 EStG i.U. ist ebenfalls nach dem Abflussprinzip anzusetzen, da A für den Gebäudeteil nicht zum Vorsteuerabzug gem. § 15 UStG berechtigt ist und der Erhaltungsaufwand aus der Baumaßnahme direkt dem OG zugeordnet werden kann. Der ersparte Aufwand (eigene Arbeitsleistung) zählt hierbei nicht zu den Werbungskosten, da kein (Geld-)Abfluss stattgefunden hat.

Die Einkünfte sind wie folgt zu ermitteln:

Position	gesamt	OG betreffend
Einnahmen gem. § 8 Abs. 1 EStG: (9 Monate)		3.600 €
Werbungskosten:		
§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG: sonst. Gebäudeaufwendungen	2.000 €	750 €
§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG: vorweggenommene WK		200 €
§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG: Baumaßnahme		238 €
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 EStG: Grundsteuer, Versicherung, Müllabfuhr	980 €	368 €
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 EStG: AfA für Gebäude (51.916 € × 2 %) Vermietungsabsicht bestand ab Januar		1.038 €
Einkünfte		1.006 €