

Situation

Sie sind Auszubildende zur Steuerfachangestellten bzw. Auszubildender zum Steuerfachangestellten in der Kanzlei Lauber & Tanne Steuerberater PartGmbH.

Die Kanzlei Lauber & Tanne Steuerberater PartGmbH erhält heute eine E-Mail von Herbert Kern.

Ihre Vorgesetzte leitet Ihnen die E-Mail mit Anhängen zur weiteren Bearbeitung weiter (Anlage 1 bis Anlage 6).

Lauber & Tanne



Beratung auf
Augenhöhe

Aufträge

1. Vervollständigen Sie im Azubi-Handbuch Ihren Steckbrief zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung mit folgenden Einträgen:
 - detailliertes Ermittlungsschema
 - Problematik der verbilligten Miete gemäß § 21 Abs. 2 EStG.

Lösungshinweis

Hinweis: In diesem Lernfeld haben die Schülerinnen und Schüler bereits in Lernsituation 3 Steckbriefe zu den einzelnen Einkunftsarten erstellt. Der entsprechende Steckbrief zur Einkunftsart Vermietung und Verpachtung wird in Auftrag 1 verwendet und vervollständigt.

Schülerinnen- und schülerindividuelle Vervollständigung des Steckbriefes aus Lernsituation 3:

Steckbrief Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)

Sachliche Steuerpflicht:

Gemäß § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG sind Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung v. a.:

Einkünfte aus Vermietung oder Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere Grundstücke, Gebäude und Gebäudeteile.

Detailliertes Ermittlungsschema:

Grundsätzlich berechnen sich die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung immer durch:
Einnahmen gem. § 8 EStG abzüglich Werbungskosten gem. § 9 EStG, hier v. a. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 7 EStG
Es gilt grundsätzlich das Zu- und Abflussprinzip gem. § 11 EStG; aber: "kurze Zeit" beachten!

Ermittlungsschema:		
Einnahmen	Miete	- €
	Pacht	- €
	Nachzahlungen	- €
	Vorauszahlungen	- €
	Umlagen (Nebenkosten)	- €
	Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln	- €
	
./. Werbungskosten	AfA	- €
	Finanzierungskosten, z. B. Schuldzinsen, Damnum, sonstige Kreditkosten (Provision, Gebühren für Bereitstellung, Notar, Grundbuch)	- €
	Erhaltungsaufwendungen (z. B. Farbe, DSL-Anschluss ...)	- €
	Grundsteuer	- €
	Müllgebühren	- €
	Gebäudeversicherung	- €
	Wasser, Strom, Heizkosten	- €
	Fahrtkosten für Besichtigungen	- €
	Inserate	- €
	Kosten für bew. Wirtschaftsgüter	- €
	
= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG		- €

Problematik der verbilligten Miete:

Auszug aus § 21 EStG:

(2) Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich.

Im Steuerrecht sind grundsätzlich nur solche Kosten als Werbungskosten abziehbar, die der Erwerbung, Sicherung oder Erhaltung von Einnahmen dienen. Wird eine Wohnung unentgeltlich überlassen, können somit keine Werbungskosten angesetzt werden, da kein steuerbarer Tatbestand verwirklicht wird.

Vereinbarte Bruttomiete im Vergleich zur ortsüblichen Miete	Folgen
mindestens 66 % der ortsüblichen Miete	voller Werbungskostenabzug
mindestens 50 % und weniger als 66 % der ortsüblichen Miete	Totalüberschussprognose notwendig positive Prognose = voller Werbungskostenabzug, negative Prognose = anteiliger Werbungskostenabzug
weniger als 50 % der ortsüblichen Miete	anteiliger Werbungskostenabzug

Totalüberschussprognose bedeutet, dass das Finanzamt überprüft, ob über die voraussichtliche Wohnungsvermietungsdauer insgesamt ein Überschuss erzielt wird.

Hinweis: Die Tabellen der Lösungshinweise zu Auftrag 1 sind als separate Datei beigefügt (WST-LF08-LS12-Auftrag_1_Lösung.xlsx)

2. Berechnen Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für Herrn Kern.

Lösungshinweis

Berechnung zur angemessenen Miete – siehe Mietspiegelrechner der Stadt Tübingen im Datenkranz

23.02.23, 13:20
Mietspiegel Tübingen

Mietspiegel Tübingen 2022

gültig ab dem 1.10.2022

Angaben zur Wohnung: Punkte

Wohnfläche (qm):	<input type="text" value="80"/>	
Baujahr:	<input type="text" value="2000"/>	
Zone:	<input type="text" value="Zone C"/>	6
Recherche im »Stadtplan		
Lärmbelastung:	<input type="text" value="keine Belastung"/>	0
Überwiegende Heizungsart:	<input type="text" value="Fußbodenheizung"/>	0
Überwiegender Bodenbelag: <i>(im Wohnbereich)</i>	<input type="text" value="Parkett"/>	0
Badezimmer:	<input type="text" value="Bad mit Sonderausstattung (Urinal, Bidet, ..."/>	2

Sonstige Ausstattungsmerkmale:

- Toilette ist außerhalb der Wohnung 0
- Wohnung liegt im Souterrain / Kellergeschoss
(eine volle, bzw. halbe Etage unter Geländeneiveau) 0
- Einfacher Bodenbelag im Kochbereich (z.B. PVC, vor 2004 verlegtes Linoleum) 0
- Aufzug vorhanden
(Merkmal nicht anwendbar in sechs- und mehrgeschossigen Gebäuden sowie in Wohnungen im Erdgeschoss / Hochparterre, also auf oder eine halbe Etage über Geländeneiveau) 0
- zweites Bad / Gästebad vorhanden 3
- Maisonette, Loft- oder Penthousewohnung 0
- Wohnung im Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte 0

23.02.23, 13:20 Mietspiegel Tübingen

Sanierungen:

- Sanierung der Sanitärausstattung 2009 oder danach
(Merkmal nicht anwendbar für 2009 oder später gebaute Wohnungen) 0
- Bodenbeläge in den Wohnräumen wurden 2014 oder später erneuert
(Merkmal nicht anwendbar für 2014 oder später gebaute Wohnungen) 0
- Elektroinstallation wurde 2009 oder später erneuert
(Merkmal nicht anwendbar für 2009 oder später gebaute Wohnungen) 0
- Wohnung wurde umfassend energetisch saniert (mindestens 3 der 5 folgenden Maßnahmen wurden ergriffen: Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdämmung, Einbau von Wärmeschutzfenstern, (Maßnahmen ergriffen jeweils seit 1997), Erneuerung der Heizanlage (2009 oder später) *(Merkmal nicht anwendbar für 1997 oder später gebaute Wohnungen).* 0

Punkte insgesamt: 11

Ortsübliche Vergleichsmiete (pro Monat, netto, kalt):

Spannenmitte:	10,83 €/qm
Mietpreisspanne:	9,21 bis 12,46 €/qm
Gesamtmiete (Spannenmitte):	866 €
Gesamtmiete (Spanne):	737 bis 997 €

Gesamtpunktzahl der Wohnung:	11
Rechenweg (Ermittlung der Spannenmitte):	$9,76 \text{ €/qm (Basismiete) } * ((11 \text{ (Punkte) } + 100) / 100)$

Quelle: Mietspiegelrechner Stadt Tübingen (www.mietspiegel-tuebingen.de/), Lizenz CC BY 4.0, Zugriff am 23.02.2023)

Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Herrn Kern:					
Berechnungsschema:					
				%iger Anteil des 1. OG	
Einnahmen	Miete*	12*520 €	6.240,00 €	100%	
	Umlagen (Nebenkosten)	12*200 €	2.400,00 €	100%	
Summe der Einnahmen					8.640,00 €
./.Werbungskosten	AfA		8.373,00 €	40%	-3.349,20 €
	Darlehenszinsen	12*900 €	10.800,00 €	40%	-4.320,00 €
	Schornsteinfeger		92,00 €	40%	-36,80 €
	Grundsteuer		1.400,00 €	40%	-560,00 €
	Gebäudeversicherungen		400,00 €	40%	-160,00 €
	Rechnung Maler Klupper		1.428,00 €	100%	-1.428,00 €
Summe der ansetzbaren Werbungskosten					-9.854,00 €
= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG					-1.214,00 €
Berechnung der AfA					
Anschaffungskosten		520.000,00 €			
+Anschaffungs NK		38.200,00 €			
=BMG für die AfA		558.200,00 €			
Davon entfallen 75 % auf das komplette Gebäude			418.650,00 €		
AfA pro Jahr: BMG * 2 %	= 418.650 € * 2 %		8.373,00 €		
* Überprüfung, ob die Werbungskosten in voller Höhe angesetzt werden können:					
ortsübliche Kalt-Miete laut Mietspiegel:			9,21 €/m ² bis 12,46 €/m ²		
			dies entspricht zwischen 737 € und 997 €		
bezahlte Miete der Nichte: 520 €			dies entspricht 6,50 €/m ²		
entspricht somit	520 € / 737 € = 70,56 %		(oder 6,50 / 9,21)		
Folge: Die Werbungskosten, die auf die vermietete Wohnung anfallen, können im vollen Umfang angesetzt werden.					

Hinweis: Die Berechnung ist als separate Datei beigefügt (WST-LF08-LS12-Auftrag_2_Lösung_und_gestufte_Hilfe.xlsx)

3. Formulieren Sie eine E-Mail als Antwort an Herrn Kern, die Sie Ihrer Vorgesetzten vorlegen können.

Lösungshinweis

Schülerinnen- und schülerindividuelle E-Mail, z. B.:

Von:	info@LaubTan.de
An:	herbert@kern-family.de
Betreff:	Fragen zum Vermietungsobjekt Bourgogneweg 10 in Tübingen
<p>Sehr geehrter Herr Kern,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Bezüglich ihrer Punkte kann ich Ihnen Folgendes mitteilen: Grundsätzlich haben Sie über die Vermietung der Wohnung Einnahmen im Sinne des § 8 EStG. Im Gegenzug können Sie Werbungskosten gem. § 9 EStG geltend machen. Das Ergebnis stellt dann Ihren Überschuss bzw. Verlust gem. § 21 EStG dar.</p> <p>Sie sind Eigentümer eines Zweifamilienhauses. Dieses nutzen Sie zu einem Teil selbst und zum anderen Teil haben Sie es vermietet. Sie können nur die anfallenden Kosten für die vermietete Wohnung als Werbungskosten von Ihren Mieteinnahmen abziehen.</p> <p>Die Kosten, die direkt auf die Wohnung entfallen – in Ihrem Fall war dies die Rechnung des Malers über 1.428,00 EUR - können sie komplett ansetzen.</p> <p>Die Kosten, die auf das ganze Haus entfallen – in Ihrem Fall Grundsteuer, Versicherungen, Abschreibungen – müssen Sie anteilig aufteilen. Die Aufteilung geschieht im Verhältnis der vermieteten Wohnungs-Nutzfläche zur Gesamt-Nutzfläche.</p> <p>Die selbst genutzte Wohnung hat 120 m² und die vermietete Wohnung hat 80 m². Somit können Sie nur 80/200, also 40 % der Kosten als Werbungskosten abziehen.</p> <p>Sie vermieten die Wohnung an Ihre Nichte zu einer Kaltmiete von 6,50 EUR/m². Dies ist laut dem Mietspiegel der Stadt Tübingen außerhalb der Mietpreisspanne der ortsüblichen Vergleichsmiete. Relevant ist der unterste Wert. Dieser beträgt 9,21 EUR. Ihre verlangte Miete entspricht 70,58 % der Vergleichsmiete und liegt somit über den notwendigen 66 %. Sie können die angefallenen Werbungskosten in voller Höhe abziehen.</p> <p>Falls die ortsübliche Vergleichsmiete allerdings ansteigt, müssen Sie aufpassen, dass Sie mit Ihrer Miete nicht unter den Wert von 66 % der Vergleichsmiete rutschen. Sollten Sie sogar unterhalb von 50 % liegen, könnten Sie Ihre Werbungskosten nur noch mit dem erreichten Prozentsatz ansetzen.</p> <p>Falls Sie zwischen einem Wert von 50 % und 66 % der Vergleichskosten liegen würden, müssten Sie darlegen, dass Sie auf Dauer einen Überschuss erzielen würden (sogenannte Totalüberschussprognose).</p> <p>Ich hoffe, ich konnte Ihre Fragen klären.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>(Name der Schülerin oder des Schülers)</p>	
Anhang	

Datenkranz

Anlage 1: E-Mail des Mandanten

Von:	herbert@kern-family.de
An:	info@LaubTan.de
Cc:	
Betreff:	Fragen zu meinem Vermietungsobjekt Bourgogneweg 10 in Tübingen
<p>Sehr geehrte Frau Lauber,</p> <p>mein bisheriger Steuerberater ist ausgewandert, weshalb ich auf der Suche nach einer neuen Kanzlei bin. Ihre Kanzlei wurde mir von meinem Freund Herrn Lawo empfohlen.</p> <p>Ich wohne mit meiner Ehefrau in Tübingen im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses. Das erste Obergeschoss habe ich schon seit Jahren vermietet. Bezüglich des vermieteten Objekts habe ich allerdings nun ein paar Fragen an Sie.</p> <p>Das Haus im Bourgogneweg 10 in 72072 Tübingen habe ich vor Jahren erworben. Der Kaufpreis betrug 520.000,00 EUR. Des Weiteren musste ich damals folgende Kosten bezahlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerbsteuer 28.600,00 EUR - Makler 1.800,00 EUR - Notar- und Grundbuchkosten 7.800,00 EUR <p>Das Verhältnis Gebäude zu Grund und Boden beträgt 75:25.</p> <p>Das Haus hat 200 m². Davon werden von mir und meiner Ehefrau im Erdgeschoss 120 m² selbst bewohnt. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine zweite Wohnung mit 80 m² Wohnfläche. Diese habe ich bis November des vorletzten Jahres an eine fremde Person vermietet. Die Vermietung lief damals über einen Makler. Das Exposé, welches so noch Gültigkeit hat, habe ich Ihnen in den Anlagen zu dieser E-Mail beigefügt.</p> <p>Seit Anfang des letzten Jahres habe ich diese Wohnung an meine Nichte vermietet. Da sie noch studiert, überlasse ich ihr die Wohnung zu einer Kaltmiete in Höhe von 520,00 EUR pro Monat.</p> <p>Kurz vor Einzug meiner Nichte habe ich die Wohnung im 1. Obergeschoss von einem Maler streichen lassen. Die Rechnung finden Sie in den Anlagen zu dieser E-Mail.</p> <p>Weitere Aufwendungen, die im letzten Jahr angefallen sind, habe ich auch als Anlagen beigefügt. Alle Aufwendungen wurden fristgerecht bezahlt bzw. abgebucht.</p> <p>Nun zu meinem eigentlichen Anliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ich habe letzts im Radio gehört, dass man aufpassen muss, in welcher Höhe man eine Wohnung vermietet. Anscheinend kann es passieren, dass man seine Ausgaben nicht geltend machen kann – ist das in meinem Fall so??? - Könnten Sie mir bitte mitteilen, wie hoch meine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das letzte Jahr sein werden? <p>Vielen Dank schon mal vorab für die Beantwortung meiner Fragen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Herbert Kern</p>	
Anhang	Exposé, Rechnung von Maler Klupper. Rechnung von Schornsteinfeger Konrad, Aufstellung der Versicherungskosten, Kontoauszug

Anlage 2: Exposé des Maklers zum Vermietungsobjekt

Helle 3-Zimmerwohnung in schönem Wohnviertel in Tübingen

Grunddaten:

Wohnfläche: 80 m²
Baujahr: 2000
Adresse: Bourgogneweg 10
72072 Tübingen
Heizung: Fußbodenheizung
Nebenkosten 200,00 EUR pro Monat

Beschreibung des Objekts:

Die helle 3-Zimmerwohnung befindet sich in einem schönen Wohnviertel in Tübingen. Neben der Küche, dem Badezimmer und der Gästetoilette stehen Ihnen drei Zimmer zur Verfügung. Das Haus wurde im Jahr 2000 erbaut und entspricht damit den aktuellen Standards. Alle Räume sind mit hochwertigem Parkett und Fußbodenheizung ausgestattet. Im Badezimmer befindet sich eine Dusch-Badekombination und ein Bidet. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Zweifamilienhauses. Die Einbauküche kann kostengünstig vom Vormieter übernommen werden. Bitte beachten: kein Balkon oder Garten!

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher und zugleich ruhiger Wohnlage. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Schulen oder Kindergärten sind in unmittelbarer Umgebung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

Anlage 3: Rechnung Maler Klupper

Maler Klupper e.K. – Heimsheimer Straße 15 – 72070 Tübingen

Herbert Kern
Bourgogneweg 10
72072 Tübingen

*Maler Klupper –
seit 30 Jahren
Qualität vom Profi!*

Kundennummer
10452

Liefer- /Leistungsdatum
28.12.20xx

Rechnungsdatum
28.12.20xx

Rechnung Nr. 20230625

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und stellen Ihnen vereinbarungsgemäß für das Streichen der Wohnung im 1. OG des Objekts im Bourgogneweg 10 folgende Leistungen in Rechnung:

Pos.	Bezeichnung	Menge	Einzel (EUR)	Gesamt (EUR)
1	Wandfarbe	10 Stück	50,00	500,00
2	Abdeckvlies, Krepp	pauschal	150,00	150,00
3	Arbeitslohn	8,5 h	60,00	510,00
4	Anfahrt	pauschal	40,00	40,00
			Summe netto	1.200,00
			Umsatzsteuer 19,00 %	228,00
			Rechnungsbetrag brutto in EUR	1.428,00

Zahlung bis 15.01.20xy ohne Abzüge an die unten angegebene Bankverbindung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Klupper

Maler Klupper e. K.
Heimsheimer Straße 15
72070 Tübingen
Ust-IdNr.: DE124756989

Tel.: +49 7071 997554
Fax: +49 7071 997555
E-Mail:
info@malerklupper.com
Web: www.malerklupper.com

Sparbank Tübingen
IBAN: DE34 6045 0000 0007 9208 08
BIC: SPATDE61ATU1
Kto. Inh.: Klaus Klupper

Anlage 4: Rechnung Schornsteinfeger Konrad

Lukas Konrad
Bevollmächtigter
Bezirksschornsteinfegermeister



Lukas Konrad – Peterstraße 15 – 72116 Mössingen

Familie
Herbert Kern
Bourgogneweg 10
72072 Tübingen

Gebäude: Bourgogneweg 10
in 72072 Tübingen
KdNr: 227
Datum: 24.08.20xy
ReNr: 2253-20

Gebührenbescheid/Rechnung

Über hoheitlich vorgeschriebene Tätigkeiten des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers entsprechend §§ 14 Abs. 1 und 2, § 16 Schornsteinfeger-Handwerksgesetz in Verbindung mit der Kehr- und Überprüfungsordnung des (KÜO) (B) Anl. 3 vom 16.06.2009, und der Gebührenverordnung des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (L) vom 17.04.2012 in der jeweils geltenden Fassung.

Bezeichnung	Geb. Verz.	Kurz-bez.	An-zahl	Einheiten Stck/m	AW	EUR-Gesamt
Gebühren für hoheitliche Schornsteinfegertätigkeiten						
Feuerstättenschaugebühr						
Grundwert je Gebäude einschließlich der ersten Nutzungseinheit	B 2.1	FSG	1		11,70	12,29
Feuerstättenschau an Abgasanlagen je Meter	B 2.3	FSM	1	10	10,00	10,50
Zuschlag je Feuerstätte	B 2.4	FSF	1		6,00	6,30
Feuerstättenbescheid bis zu drei Feuerungsanlagen	B 1.1	FBD	1		10,00	10,50
AW-Faktor: 1,050						39,59
Entgelte für NICHT hoheitliche (freie) Schornsteinfegertätigkeiten						
Abgaswegüberprüfung						37,72
						37,72

In der Bruttosumme enth. Lohnkosten nach § 35a EStG: 92,00		EUR
	Nettosumme:	77,31
In der Bruttosumme enthaltende Gebühren für hoheitliche Schornsteinfegertätigkeiten: 47,11 €	+ 19,00 % MwSt	14,69
	Bruttosumme	92,00

Leistungsdatum entspricht Rechnungsdatum, Zahlungsbedingungen: bis zum 06.09.20xy netto
Wir danken Ihnen für Ihren Auftrag!

Lukas Konrad

Lukas Konrad.
Peterstraße 15
72116 Mössingen
Ust-IdNr.: DE144854579

Tel.: +49 7473 990418
Fax: +49 7473 990420
E-Mail: konrad@bsm-konrad.com

Fortschrittsbank Mössingen
IBAN: DE66 6677 0088 0032 4332 29
BIC: FORBAN54TPT
Kto. Inh.: Lukas Konrad

Anlage 5: Beitragsrechnung der Versicherung



WSD Allgemeine Vers. AG, Klarastraße 26a, 72764 Reutlingen

Herbert und Susanne Kern

Bourgogneweg 10

72072 Tübingen

WSD Allgemeine Versicherung AG
Klarastraße 26a
72764 Reutlingen

Telefon: 07121 7754-0
Telefax: 07121 7754-10
www.wsd-versicherung.de

Service-Nr.: 7786883.4

Im Dezember 20xx

Beitragsrechnung zum 01. Januar 20xy zu Ihren bei uns geführten Sachversicherungen

Sparte	Versicherungsgrundstück	Bruttobeitrag
Wohngebäudeversicherung	Bourgogneweg 10, 72072 Tübingen	247,80 EUR
Elementarschadenversicherung	Bourgogneweg 10, 72072 Tübingen	52,30 EUR
Haus- u. Grundbesitz-Haftpflichtversicherung	Bourgogneweg 10, 72072 Tübingen	99,90 EUR

Ab dem 01.01.20xy beträgt der Jahresbeitrag einschließl. Versicherungssteuer 400,00 Euro.

Hinweise zum Lastschriftverfahren:

Zur Zahlung Ihrer Beiträge haben Sie uns ein SEPA-Basislastschriftmandat erteilt. Die Mandatsreferenznummer hierzu lautet 00 0446 0420. Ihren Beitrag in Höhe von 400,00 Euro buchen wir zum 04.01.20xy ab. Bitte beachten Sie, dass sich der gesamte Abbuchungsbetrag aus weiteren laufenden, noch ausstehenden Beiträgen und evtl. Rückbelastungsgebühren zusammensetzen kann. Sie erkennen unsere Abbuchung an unserer Gläubiger-Identifikationsnummer DE 57 WSD 000000 57182.

WSD Allgemeine Versicherung Aktiengesellschaft Sitz: Reutlingen – AmtsG Reutlingen: HRB 4701 – VersSt-Nr: 911/V768320091924 – Vorstand: Ella Backeise (Vorsitzende), Pauline Müller, Thomas Mayer, Gerhard Wagner – Aufsichtsratsvorsitzende: Luise Freund

Anlage 6: Kontoauszug

Kontoauszug		Tübinger Öko-Bank	
Datum	Erläuterungen	Wert	Betrag
Kontostand in EUR am 28.02.20xy		Auszug Nr. 2	9.807,57 +
02.02.	Zinsen zu Darlehen 3484 12-1	31.01.	900,00 -
02.02.	Tilgungsrate zu Darlehen 3484 12-1	31.01.	1.200,00 -
15.02.	Grundsteuer 41-20xy	15.02.	350,00 -
Herbert und Susanne Kern Bourgogneweg 10 72072 Tübingen		IBAN: DE58 8538 0004 0000 5227 2001 46 SWIFT-BIC: GTVTODFFLXP	
<p><i>Hinweis:</i> Die Zinsen und Tilgungsraten werden monatlich abgebucht Die Grundsteuer wird quartalsweise abgebucht</p>			

Hinweis: Der Kontoauszug ist als separate Datei beigelegt (WST-LF08-LS12-Kontoauszug.xlsx)

Anlage 7: Auszüge aus den Gesetzen

§ 21 EStG: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung



www.gesetze-im-internet.de/estg/_21.html
(Zugriff am 12.09.2024)

§ 255 HGB zum Begriff der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten



www.gesetze-im-internet.de/hgb/_255.html
(Zugriff am 12.09.2024)

§ 8 EStG: Einnahmenbegriff



www.gesetze-im-internet.de/estg/_8.html
(Zugriff am 12.09.2024)

§ 9 EStG: Werbungskosten



www.gesetze-im-internet.de/estg/_9.html
(Zugriff am 12.09.2024)

§ 11 EStG: zeitliche Zuordnung



www.gesetze-im-internet.de/estg/_11.html
(Zugriff am 12.09.2024)

Anlage 8: Erklärvideo zur Zuordnung der Einnahmen bzw. Werbungskosten



www.youtube.com/watch?v=Sg5MV5Cdrw
(Zugriff am 12.09.2024)

Hinweis zum häuslichen Arbeitszimmer (Minute 11:22 f.):
Die Arbeitszimmerregelung wurde zwischenzeitlich geändert, es kann ein Pauschbetrag i. H. v. 1.260 EUR angesetzt werden.

Anlage 9: Informationen zu den Abschreibungssätzen bei Gebäuden im Privatvermögen

Abschreibungen für Gebäude im Privatvermögen	
§ 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG	
linearer Abschreibungssatz = 2 % bei Fertigstellung vor dem 01.01.1925: 2,5 % bei Fertigstellung nach dem 31.12.2022: 3 %	Bemessungsgrundlage = Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes
<p>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes müssen von den Anschaffungskosten des Grundstücks getrennt werden.</p> <p>Der Wert des Grundstücks steht normalerweise im Kaufvertrag oder er muss mit Hilfe von Bodenrichtwerten der Gemeinde ermittelt werden.</p> <p>Grunderwerbsteuern, Notarkosten u. a. müssen auf Grundstück und Gebäude aufgeteilt werden.</p>	

Anlage 10: Informationen zur Problematik der verbilligten Miete



www.finanzamt.bayern.de/Informationen/Steuerinfos/Zielgruppen/Haus_und_Grund/22-11-22_Merkblatt_verbilligte%20Vermietung.pdf
(Zugriff am 12.09.2024)

Anlage 11: Mietspiegelrechner der Stadt Tübingen



www.mietspiegel-tuebingen.de
(Zugriff am 12.09.2024)

Didaktisch-methodische Hinweise

Auszug aus der Zielanalyse

Zielanalyse		Stand: August 2024
Beruf-Kurz	Ausbildungsberuf	Zeitrichtwert
WST	Steuerfachangestellter/Steuerfachangestellte	120
Lernfeld Nr.	Lernfeldbezeichnung	Jahr
08	Gewinneinkünfte und weitere Überschusseinkünfte ermitteln	2
	Die Schülerinnen und Schüler besitzen die Kompetenz, die Gewinneinkünfte und die weiteren Überschusseinkünfte zu ermitteln und die Einkommensteuer unter Berücksichtigung der Besonderheiten dieser Einkünfte zu berechnen.	
Schule, Ort	Lehrkräfteteam	
Bildungsplan ¹	Lernsituationen	

kompetenzbasierte Ziele ²	Titel der Lernsituation	Situation	Handlungsergebnisse	Datenkranz ³	Aufträge ⁴	überfachliche Kompetenzen	Hinweise	Zeit
„Die Lernfelder bauen spiralcurricular aufeinander auf. Dabei ist zu beachten, dass [...] die in Lernfeld 8 zu erwerbenden Kompetenzen auf in Lernfeld 4 erworbenen Kompetenzen aufbauen.“ ⁵								

¹ Ministerium für Kultus, Jugend und Sport Baden-Württemberg (Herausgeber): Bildungsplan für die Berufsschule, Steuerfachangestellter/Steuerfachangestellte (2022)

² Die in den kompetenzbasierten Zielen des Bildungsplans grau hervorgehobenen Passagen werden mehrfach aufgeführt.

³ Zur Bearbeitung der Aufträge notwendige Informationen

⁴ Aufträge beginnen mit einem Operator (siehe Operatorenliste der Koordinierungsstelle für Abschlussprüfungen von Berufsschule und Wirtschaft), enthalten jeweils nur einen Operator und führen zu dem in der vorigen Spalte aufgeführten betrieblichen Handlungsergebnis.

⁵ Ministerium für Kultus, Jugend und Sport Baden-Württemberg (Herausgeber): Bildungsplan für die Berufsschule, Steuerfachangestellter/Steuerfachangestellte (2022), Teil IV Berufsbezogene Vorbemerkungen.

kompetenzbasierte Ziele ²	Titel der Lernsituation	Situation	Handlungsergebnisse	Datenkranz ³	Aufträge ⁴	überfachliche Kompetenzen	Hinweise	Zeit
<p>Kanzleiprofil: Steuerkanzlei Lauber & Tanne Steuerberater PartGmbH Die Steuerkanzlei führt eine Mandantenkartei, in der Daten ihrer Mandantinnen und Mandanten gespeichert werden. Dort finden sich Informationen zu MN08 bis MN12.</p> <p>Rolle der SuS: Auszubildende bzw. Auszubildender der Steuerkanzlei</p> <p style="text-align: right;">Azubi = Auszubildende bzw. Auszubildender LF = Lernfeld LS = Lernsituation MN = Mandant bzw. Mandantin SuS = Schülerinnen und Schüler</p>								
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Die Schülerinnen und Schüler [...] und berechnen die Einkünfte unter Verwendung der steuerlichen Fachbegriffe ([...] <i>Zuordnung zum Gewinnermittlungszeitraum</i>). Dabei korrigieren sie den Gewinn unter Beachtung von nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben. Sie ermitteln die Summe der Einkünfte und den Gesamtbetrag der Einkünfte (<i>Freibetrag für Land- und Forstwirte</i>). Danach berechnen sie das Einkommen (<i>Verlustabzug, Vorsorgeaufwendungen</i>). Sie ermitteln das zu versteuernde Einkommen, die festzusetzende Einkommensteuer unter Benutzung digitaler Berechnungshilfen und die sich nach Berücksichtigung von Abzugs-	LS12 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ermitteln	MN11 schickt eine E-Mail mit Fragen zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung → Azubi soll diese bearbeiten	Azubi-Handbuch (erneut vervollständigter Steckbrief zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung) Berechnung (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) E-Mail-Antwort (Vorlage)	Kanzleiprofil mit Mandantenkartei E-Mail des Mandanten mit Fragen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Unterlagen von MN11 (Mandantenkartei) Azubi-Handbuch (Steckbrief zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung) (LS03) EStG HGB	1. Vervollständigen Sie im Azubi-Handbuch Ihren Steckbrief zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung mit folgenden Einträgen: - detailliertes Ermittlungsschema - Problematik der verbilligten Miete gemäß § 21 Abs. 2 EStG. 2. Berechnen Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für MN11.	sich flexibel auf Situationen einstellen Informationen beschaffen Informationen strukturieren Zusammenhänge erkennen methodengeleitet vorgehen zuverlässig handeln sprachlich angemessen kommunizieren fachlich angemessen kommunizieren	Lernsituation liegt ausgearbeitet vor (exemplarisch) Gesetzes-texte §§ 8, 9, 11, 21 EStG §255 HGB	08

kompetenzbasierte Ziele ²	Titel der Lernsituation	Situation	Handlungsergebnisse	Datenkranz ³	Aufträge ⁴	überfachliche Kompetenzen	Hinweise	Zeit
betragen ergebende Einkommensteuernachzahlung oder -erstattung. Im Hinblick auf das Mandantinnen- und Mandanten-gespräch bereiten sie die Steuerberechnungen übersichtlich unter Berücksichtigung der steuerlichen Fachbegriffe auch unter Nutzung digitaler Medien auf.				Erklärvideo zur Zuordnung der Einnahmen bzw. Werbungskosten Informationen zu den Abschreibungs-sätzen bei Gebäuden im Privatvermögen Link/Informationen zur Problematik der verbilligten Miete Mietspiegelrechner	3. Formulieren Sie eine E-Mail als Antwort an MN11, die Sie Ihrer Vorgesetzten vorlegen können.			
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

Verlaufsplan							
Unter- richts- phase	Phase der vollständigen Handlung	Handeln		Sozial-/ Aktionsform	Binnendifferen- zierung	Material, Medien	Hinweise
		Schülerinnen und Schüler (SuS)	Lehrkraft (LK)				
Einstieg		bringen Vorwissen ein, diskutieren zum Ergebnis der Umfrage	führt Umfrage zur Meinung der SuS durch (Werbungs- kosten bei verbilligter Miete)	Plenum		Umfrage, ggf. digital	
Erarbeitung	Informieren <i>Was soll getan werden? Welche Aufträge ergeben sich aus dem problemhaltigen Ausgangssituation?</i>	erfassen und analysieren die Situation und die Aufträge	stellt sicher, dass alle die Situation und die Aufträge verstanden haben	Plenum		Kanzleiprofil (Mandanten- kartei) Lernsituation	
	Planen <i>Wie kann bei der Realisierung der Aufträge vorgegangen werden?</i>	planen ihr Vorgehen hinsichtlich: <ul style="list-style-type: none">- Aufbau des Ermittlungsschemas- Berechnung- Aufbau und Formulierung der E- Mail	berät/unterstützt bei Bedarf	Think – Pair – Share (Einzelarbeit)			
	Entscheiden <i>Welcher Arbeits-/ Lösungsweg wird gewählt? Welche Materialien etc. werden verwendet?</i>	entscheiden sich <ul style="list-style-type: none">- für die Struktur des Ermittlungsschemas- für das Vorgehen bei der Berechnung- für die Gestaltung der E-Mail	berät/unterstützt bei Bedarf	Think – Pair – Share (Einzelarbeit)			

Verlaufsplan							
Unter-richts-phase	Phase der vollständigen Handlung	Handeln		Sozial-/ Aktionsform	Binnendifferen-zierung	Material, Medien	Hinweise
		Schülerinnen und Schüler (SuS)	Lehrkraft (LK)				
	Ausführen	<ul style="list-style-type: none"> - entwickeln ein Ermittlungsschema zur Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung - führen eine Berechnung durch - formulieren eine E-Mail 	berät/unterstützt bei Bedarf	Think – Pair – Share (Einzelarbeit und Partnerarbeit)	gestufte Hilfe in Form einer Beispielrechnung zur AfA für leistungsschwächere SuS gestufte Hilfe in Form eines teilw. vorgegebenen Ermittlungsschemas	Beispielrechnung Ermittlungsschema	
Auswertung	Kontrollieren <i>Wurden die Aufträge vollständig u. fachgerecht ausgeführt?</i>	stellen die Ergebnisse vor der Klasse vor vergleichen die eigenen Ergebnisse mit den vorgestellten Ergebnissen korrigieren und ergänzen die eigenen Ergebnisse	moderiert und hinterfragt stellt sicher, dass alle die richtigen Ergebnisse haben	Think – Pair – Share (Plenum)			
Reflexion	Bewerten <i>Was wurde gut gemacht? Was kann zukünftig besser gemacht werden?</i>	bewerten ihr eigenes Handeln innerhalb der vorliegenden Lernsituation, indem sie Satzanfänge vervollständigen	teilt Satzanfänge aus, erläutert Vorgehensweise und Hintergrund	Einzel- oder Partnerarbeit		Satzanfänge	kann auch mündlich im Plenum durchgeführt werden

Verlaufsplan							
Unter- richts- phase	Phase der vollständigen Handlung	Handeln		Sozial-/ Aktionsform	Binnendifferen- zierung	Material, Medien	Hinweise
		Schülerinnen und Schüler (SuS)	Lehrkraft (LK)				
Vertiefung		bearbeiten Mandantenfall Ehepaar Eisen	berät/unterstützt	Partnerarbeit	gestufte Hilfe in Form eines teilw. vorgegebenen Berechnungs- schemas	Vertiefung (Lernsituation)	

Ergänzendes Material

Zum Einstieg:

Hier kann eine kurze (analoge oder digitale) Umfrage durchgeführt werden, um in eine einführende Diskussion einzusteigen und das Vorwissen der Schülerinnen und Schüler zu aktivieren.

Nachfolgend finden Sie eine digitale Variante der Umfrage, erstellt mit minnit-bw.de:

Schätzung - Zuordnung Werbungskosten bei verbilligter Miete

Bitte geben Sie hier Ihre Meinung an:

Sie sollen sich heute in der Kanzlei Lauber & Tanne Steuerberater PartGmbH mit einem Mandanten befassen, der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung hat.

Hierzu folgender kleiner Test Ihres Bauchgefühls:

- 1 Hannah vermietet eine Wohnung an ihren Bruder Paul. Normalerweise könnte sie für diese Wohnung in ihrer Stadt Miete in Höhe von 1.200 EUR verlangen. Von Paul will sie aber nur 500 EUR Miete, weil es ihr Bruder ist. Sie setzt bei der Einkommensteuererklärung aber trotzdem alle Werbungskosten an, die auf diese Wohnung entfallen.

Bitte geben Sie hier an, ob Sie der Meinung sind, dass dies richtig ist oder falsch:

 Wähle eine Antwort aus.

richtig

falsch

Zu Auftrag 2 – binnendifferenzierte Variante

Für leistungsschwächere Schülerinnen und Schüler kann das nachfolgende vorausgefüllte Ermittlungsschema als gestufte Hilfe verwendet werden.

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Herrn Kern:				
Ermittlungsschema:				
				%iger Anteil des 1. OG
Einnahmen	Miete	12*520 €	6.240,00 €	100%
	Umlagen (Nebenkosten)			100%
Summe der Einnahmen				€
/.Werbungskosten	AfA			€
	Darlehenszinsen			€
	Schornsteinfeger			€
	Grundsteuer			€
	Gebäudeversicherungen			€
	Rechnung Maler Klupper			€
Summe der ansetzbaren Werbungskosten				€
= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. §21 EStG				
Berechnung der AfA				
Anschaffungskosten		€		
+Anschaffungs NK		€		
=BMG für die AfA		€		
Davon entfallen 75 % auf das komplette Gebäude			€	
AfA pro Jahr: BMG * 2 %	=		€	
* Überprüfung, ob die Werbungskosten in voller Höhe angesetzt werden können:				
ortsübliche Kalt-Miete laut Mietspiegel:		9,21 €/m ² bis 12,46 €/m ²		Hinweis: Der niedrigste Wert der ortsüblichen Miete ist maßgebend!
dies entspricht:		zwischen _____ € und _____ € pro Monat		
bezahlte Miete der Nichte: 520 €/Monat				
entspricht somit	=	%		
Folge: Die Werbungskosten, die auf die vermietete Wohnung anfallen, können _____ angesetzt werden.				

Hinweis: Das vorausgefüllte Ermittlungsschema ist als separate Datei beigelegt (WST-LF08-LS12-Auftrag_2_Lösung_und_gestufte_Hilfe.xlsx)

Zu Anlage 9 – binnendifferenzierte Hilfe

Für leistungsschwächere Schülerinnen und Schüler kann das folgende Beispiel als Hilfe genutzt werden. Die SuS erkennen an diesem Beispiel das Vorgehen und können es auf die vorliegende Situation übertragen.

Beispiel zur Abschreibung für Gebäude im Privatvermögen:

Eine Eigentumswohnung wird zum 01.01.2003 als Vermietungsobjekt angeschafft.
Der Kaufpreis laut Notarvertrag beträgt 300.000,00 EUR.
Auf den Grund und Boden entfallen laut Kaufvertrag 60 %.

Für Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten müssen insgesamt 28.500,00 EUR aufgewendet werden.

Lösung:

Kaufpreis	300.000,00 EUR
+ Anschaffungsnebenkosten	<u>28.500,00 EUR</u>
= Anschaffungskosten	328.500,00 EUR

Davon entfallen auf die Eigentumswohnung 40 % = 131.400,00 EUR
Die 131.400,00 EUR sind die Bemessungsgrundlage zur Berechnung der AfA.

Da die Eigentumswohnung nach dem 01.01.1925 und vor dem 01.01.2023 angeschafft wurde, beträgt der AfA-Satz pro Jahr 2 %

BMG * AfA-Satz: $131.400,00 \text{ EUR} * 2 \% = 2.628,00 \text{ EUR}$

Die AfA, welche als Werbungskosten abgesetzt werden kann, beträgt pro Jahr 2.628,00 EUR.

Reflexionsmöglichkeit für die Phase des Bewertens im Rahmen der vollständigen Handlung

Arbeiten mit Satzanfängen (verbal oder schriftlich):

Die Lehrkraft gibt Satzanfänge vor, die von den Schülerinnen und Schülern vervollständigt werden müssen.

Alternativ wählen die Schülerinnen und Schüler eine bestimmte Anzahl aus vorgegebenen Satzanfängen aus und vervollständigen diese.

Alternative: Sobald die Schülerinnen und Schüler mit dem Instrument vertraut sind, können sie die Satzanfänge auch selbst vorbereiten oder entscheiden, wie viele der von der Lehrkraft vorgegebenen Satzanfänge vervollständigt werden sollen.

Beispiele für Satzanfänge für die Reflexion

Es war schwierig, ...

Es war leicht, ...

Es war anstrengend, ...

Es war gut, ...

Es war ...

Es ist mir schwergefallen ...

Es ist mir leichtgefallen ...

Quelle: Moodle-Kurs „Berufsfachliche Kompetenz – Berufsschule“, (Ministerium für Kultus, Jugend und Sport Baden-Württemberg, Referat 42, Februar 2023, CC BY NC 4.0), (Zugriff am 15.05.2024)

WST-LF08-LS12	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ermitteln – Vertiefung
---------------	---

Situation

Nachdem Sie zügig und erfolgreich die Anfrage der Familie Kern bearbeitet haben, ist Ihre Vorgesetzte sehr zufrieden mit Ihnen und gibt Ihnen einen weiteren Mandantenfall zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Das Ehepaar Eisen hat mit notariellem Kaufvertrag am 01.07.2023 ein Mehrfamilienhaus in Stuttgart (Baujahr 2003) gekauft. Ab diesem Zeitpunkt sind auch der Nutzen und die Lasten auf das Ehepaar Eisen übergegangen.

Ihre Vorgesetzte hat Ihnen hierzu eine E-Mail gesendet (Anlage 1 bis Anlage 3).

Auftrag

Berechnen Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für den Veranlagungszeitraum 2023 für Lukas und Mareike Eisen. **Datenkranz**

Anlage 1: E-Mail

Von:	info@LaubTan.de
An:	Azubi@LaubTan.de
Cc:	
Betreff:	Informationen Ehepaar Eisen
<p>Lieber Auszubildender, liebe Auszubildende,</p> <p>nachfolgend sende ich Ihnen meine Notizen aus dem gestrigen Gespräch mit den neuen Mandanten Lukas und Mareike Eisen zum Erwerb und zur Nutzung ihres Mehrfamilienhauses.</p> <p>Außerdem habe ich Ihnen die Übersicht der Auslagen des Ehepaars aus 2023 angefügt. Bitte bei der Berechnung berücksichtigen.</p> <p>Viel Erfolg bei der Bearbeitung. Bei Rückfragen bitte melden.</p> <p>Viele Grüße</p> <p>Susanne Lauber</p>	
Anhang	<i>Gesprächsnotiz; Übersicht Auslagen</i>

Anlage 2: Gesprächsnotiz

<h1>Gesprächsnotiz</h1>		Lauber & Tanne 
		Datum: xx.xx.2024
Gespräch mit: Ehepaar Eisen	Erfasst von: LAUB	
Anlass: Einkünfte Vermietung/Verpachtung Mehrfamilienhaus		
<p>Infos Erwerb und Nutzung Mehrfamilienhaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lukas und Mareike Eisen haben jeweils einen Eigentumsanteil von 50 %. - Der Kaufpreis gemäß Kaufvertrag beträgt 750.000,00 EUR, wovon 250.000,00 EUR auf den Wert des Grund und Bodens entfallen. - Die 3 Wohnungen im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss sind gleich groß. Die Wohnfläche beträgt jeweils 150 m². - Die Wohnung im Erdgeschoss hat das Ehepaar Mareike Eisens Bruder Roman seit dem 1.7.2023 unentgeltlich überlassen. - Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist ab dem selben Zeitpunkt für monatlich 1.000,00 EUR an fremde Mieter vermietet. An Nebenkosten haben die Mieter 120,00 EUR pro Monat bezahlt. Die ortsübliche Miete beträgt 1.200,00 EUR. - Die Wohnung im 2. Obergeschoss bewohnt das Ehepaar Eisen selbst. - Das Ehepaar Eisen hat das Dachgeschoss für 50.000,00 EUR ausbauen lassen. Die Größe der entstandenen Wohnung beträgt 50 m². Ab dem 01.11.2023 ist die Wohnung zu einer Miete von 300,00 EUR zzgl. 70,00 EUR Nebenkosten pro Monat vermietet worden. Hier beträgt die ortsübliche Miete 330,00 EUR. 		

Anlage 3: Übersicht Auslagen Ehepaar Eisen im Jahr 2023

Grunderwerbsteuer	41.250,00 EUR
Notarkosten für die Beurkundung des Kaufvertrages	2.600,00 EUR (+19 % USt)
Notarkosten für die Grundschuldbestellung	714,00 EUR
Grundbuchkosten für die Eigentumsumschreibung	560,00 EUR
Grundbuchkosten für die Eintragung der Grundschuld	300,00 EUR
<p>Zur Finanzierung hat das Ehepaar Eisen ab dem 01.07.2023 ein Darlehen in Höhe von 500.000,00 EUR aufgenommen. Das Darlehen ist bis 31.12.2024 tilgungsfrei. Der Zinssatz beträgt 4,5 % p.a.</p>	
Dachreparaturkosten (Das Ehepaar Eisen will die Kosten gem. § 82b EStDV auf 3 Jahre verteilen.)	21.000,00 EUR
Generalüberholung der veralteten Heizungsanlage (Einbau eines neuen Kessels, Erneuerung des Rohrsystems; die Hälfte des Betrages bezahlt das Ehepaar Eisen im Dezember 2023, die andere Hälfte im März 2024.)	20.000,00 EUR
Instandsetzung der sanitären Anlagen im Erdgeschoss	3.500,00 EUR
Instandsetzung der sanitären Anlagen im 1. Obergeschoss	10.500,00 EUR
sonstige Aufwendungen (Wasser, Grundsteuer etc.)	9.000,00 EUR

Anlage 4: Auszug Fachartikel

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG kommt es häufig zu Missverständnissen in Bezug auf die ansetzbaren Werbungskosten.

In diesem kurzen Beitrag wollen wir darüber informieren und Klarheit geben.

Man muss grundsätzlich zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen unterscheiden.

Zu den **Herstellungskosten** zählen alle Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Gebäudes stehen. Falls Sie ein Gebäude erwerben, so sind die Anschaffungskosten für das Gebäude ebenso Herstellungskosten. Auch Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Gebäudes stehen, zählen als Anschaffungskosten. Dazu zählen z. B. die Kosten für einen Makler, die Gebühren und Kosten für den Notar bzgl. des Eigentumserwerbs.

Die Herstellungskosten sind nicht im Jahr des Aufwands komplett abzugsfähig. Sie werden Bestandteil der Bemessungsgrundlage für die Abschreibung und werden somit über die Laufzeit des Gebäudes verteilt als Aufwand erfasst. Allerdings besteht die Bemessungsgrundlage nur aus den anteiligen Kosten für die Anschaffung des Gebäudes. Der Anteil des Grund und Bodens bleibt unberücksichtigt.

Im Gegensatz dazu sind **Erhaltungsaufwendungen** grundsätzlich im Jahr des Aufwands in voller Höhe als Werbungskosten ansetzbar. Zu den Erhaltungsaufwendungen zählt grundsätzlich jeder Reparaturaufwand an dem Gebäude. Gemäß § 82 b EStDV können größere Erhaltungsaufwendungen zeitlich aufgeteilt werden (2 bis 5 Jahre).

Wenn Erhaltungsaufwendungen in den ersten drei Jahren nach Anschaffung anfallen und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, so sind sie jedoch den Herstellungskosten als anschaffungsnahe Herstellungskosten zuzurechnen.

Lösungshinweis

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Ehepaars Eisen										
Anteil der entgeltlich vermieteten Wohnungen 200 m² zu 500 m²		40%								
						%iger Anteil der entgeltlich vermieteten Fläche				
							Ehemann	Ehefrau		
Einnahmen	Miete 1. OG *	6*1.000 €	6.000,00 €	100%	6.000,00 €					
	Nebenkosten 1. OG	6*120 €	720,00 €	100%	720,00 €					
	Miete DG	2*300 €	600,00 €	100%	600,00 €					
	Nebenkosten DG	2*70 €	140,00 €	100%	140,00 €					
Summe der Einnahmen						7.460,00 €	3.730,00 €	3.730,00 €		
/.Werbungskosten	AfA		5.299,36 €	40%	-2.119,74 €					
	Darlehenszinsen	500.000*4,5%*6 /12	11.250,00 €	40%	-4.500,00 €					
	Notarkosten Grundschild		714,00 €	40%	-285,60 €					
	Grundbuchkosten Grundschild		300,00 €	40%	-120,00 €					
	Dachreparatur	1/3 v. 21.000 €	7.000,00 €	40%	-2.800,00 €					
	Heizungsanlage	1/2 v. 20.000 €	10.000,00 €	40%	-4.000,00 €					
	sanitäre Anlage EG		3.500,00 €	0%	0,00 €					
	sanitäre Anlage 1. OG		10.500,00 €	100%	-10.500,00 €					
	sonstige Aufwendungen		9.000,00 €	40%	-3.600,00 €					
	Summe der ansetzbaren Werbungskosten						-27.925,34 €	-13.962,67 €	-13.962,67 €	
= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG							-20.465,34 €	-10.232,67 €	-10.232,67 €	
Berechnung der AfA										
Kaufpreis		750.000,00 €								
+Anschaffungs NK		44.904,00 €								
=Anschaffungskosten		794.904,00 €								
davon entfallen 2/3 auf das Gebäude (250.000/750.000)			529.936,00 €							
AfA pro Jahr: BMG * 2 %	=	529.936 € * 2 %			10.598,72 €					
AfA im Jahr 2023 nur für 6 Monate					5.299,36 €					
* Überprüfung bzgl. der ortsüblichen Miete:										
ortsübliche Miete gemäß Situation:		1. OG	DG	Folge: Die Werbungskosten, die auf die vermieteten Wohnungen entfallen, können im vollen Umfang angesetzt werden.						
bezahlte Miete der Mieter:		1.200,00 €	450,00 €							
entspricht somit		1.000,00 €	300,00 €							
		83%	67%							

Hinweis: Die Berechnung ist als separate Datei beigefügt (WST-LF08-LS12-Vertiefung_Lösung_und_gestufte_Hilfe.xlsx)

Gestufte Hilfe zur Vertiefung: teilweise vorgegebenes Berechnungsschema

Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung des Ehepaars Eisen							
Anteil der entgeltlich vermieteten Wohnungen 200 m² zu 500 m²:			%				
				%iger Anteil der entgeltlich vermieteten Fläche		Ehemann	Ehefrau
Einnahmen	Miete 1. OG *			100%	0,00 €		
	Nebenkosten 1. OG			100%	0,00 €		
	Miete DG			100%	0,00 €		
	Nebenkosten DG			100%	0,00 €		
Summe der Einnahmen						0,00 €	0,00 €
./ Werbungskosten	AfA				0,00 €		
	Darlehenszinsen				0,00 €		
	Notarkosten						
	Grundschuld				0,00 €		
	Grundbuchkosten Grundschuld				0,00 €		
	Dachreparatur				0,00 €		
	Heizungsanlage				0,00 €		
	sanitäre Anlage EG			0%	0,00 €		
	sanitäre Anlage 1. OG			100%	0,00 €		
	sonstige Aufwendungen				0,00 €		
Summe der ansetzbaren Werbungskosten						0,00 €	0,00 €
= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG						0,00 €	0,00 €
Berechnung der AfA							
Kaufpreis							
+Anschaffungs NK							
=Anschaffungskosten							
davon entfallen 2/3 auf das Gebäude (250.000/750.000)				0,00 €			
AfA pro Jahr: BMG * 2 %	=			-	€		
AfA im Jahr 2023 nur für 6 Monate				-	€		
* Überprüfung bzgl. der ortsüblichen Miete:							
ortsübliche Miete gemäß Situation:		1. OG	DG	Folge: Die Werbungskosten, die auf die vermieteten Wohnungen entfallen, können im vollen Umfang angesetzt werden.			
bezahlte Miete der Mieter:							
entspricht somit (in %):							

Hinweis: Die gestufte Hilfe ist als separate Datei beigefügt (WST-LF08-LS12-Vertiefung_Lösung_und_gestufte_Hilfe.xlsx)