

Erste Übungsklausur auf Examensniveau

Wintersemester 2025/2026

Freitag, 16. Januar 2026

Sachverhalt

Teil 1

Die Eheleute G und B wohnen in Saarbrücken und erwarben am 1.6.01 von der Schöner-Grund-und-Boden-GmbH (S) zu gleichen Anteilen ein in Saarbrücken belegenes Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus (Baujahr 1932). Dabei wurde vereinbart, dass sich S im Namen und Auftrag von G und B um die Vermietung des Hausgrundstücks kümmern soll. Der Kaufpreis betrug 600 000 Euro; davon entfielen 25 Prozent auf den Grund und Boden. Zum Zwecke der gemeinsamen Vermietung des Hausgrundstücks gründeten G und B eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Für den Veranlagungszeitraum 01 erklärten G und B im Zusammenhang mit dem Grundstück negative Einkünfte in Höhe von 34 200 Euro, für den Veranlagungszeitraum 02 in Höhe von 25 800 Euro. Ab 1.1.03 gelang es der S, das Hausgrundstück an D zu vermieten. Die daraus entstandenen Mieteinnahmen in Höhe von 18 000 Euro verrechneten G und B für den Veranlagungszeitraum 03 in ihrer Feststellungserklärung vom Mai 04 mit Reparaturaufwendungen, so dass für 03 insgesamt ein Verlust in Höhe von 19 000 Euro entstand. Im Mai 04 gaben G und B auch ihre Einkommensteuererklärung für 03 ab. Das Finanzamt veranlagte G und B erklärungsgemäß.

Im Juli 06 wird bei G und B eine Außenprüfung durchgeführt, die noch nicht abgeschlossen ist. Gegenstand dieser Prüfung sind unter anderem die Einkünfte aus dem Grundstück in Saarbrücken für die Veranlagungszeiträume 01 bis 03.

Bei der S findet im September 06 ebenfalls eine Außenprüfung statt. In diesem Rahmen stößt der Prüfer in den Geschäftsräumen der S auf einen Schriftwechsel zwischen S und D von Ende Dezember 02. Eines der Schreiben hat eine Vereinbarung zum Gegenstand, die den D berechtigt, das Einfamilienhaus von G und B zum Preis von 1 500 Euro monatlich anzumieten, sofern es D zwei Jahre nach dem Abschluss des Mietvertrages erwirbt (dieser Mietzins entspricht noch der Ortsüblichkeit). Für den Fall, dass D das Hausgrundstück nicht erwirbt, soll der Mietzins 2 000 Euro monatlich betragen. Zudem ist aus dem Schriftwechsel zu ersehen, dass sich D verpflichtet, G und B bis spätestens zum August 05 für das Hausgrundstück ein notariell beurkundetes Kaufangebot in Höhe von 450 000 Euro abzugeben. Tatsächlich unterbreitete D entsprechend dieser Vereinbarung G und B im Juni 05 ein notrielles Kaufangebot, das im August 05 zur Veräußerung des Grundstücks an D führte.

Nach Beendigung der Außenprüfung bei S schreibt der Prüfer eine Kontrollmitteilung an das für G und B zuständige Finanzamt Saarbrücken I, der Fotokopien des Schriftwechsels beigefügt werden.

Bearbeitervermerk:

1. Erzielen G und B in den Veranlagungszeiträumen 01, 02 und 03 Einkünfte aus der grundstücksbezogenen Tätigkeit? Welche Einkunftsarten kommen in Betracht?
2. Wie wird das Hausgrundstück dem G und der B einkommensteuerrechtlich zugerechnet?
3. Können G und B die Anschaffungskosten für das Hausgrundstück einkommensteuerrechtlich geltend machen?
4. Was ist verfahrensrechtlich bei den Einkünften aus dem Hausgrundstück zu beachten?
5. Darf das Finanzamt im September 06 die Bescheide für 03 ändern, wenn diese einen zu niedrigen Betrag festsetzen?

Prüfen Sie in der vorgegebenen Reihenfolge der Fragen jeweils rechtsgutachtlich.

Teil 2

Seit Januar 03 ist B zu 25 Prozent Gesellschafterin der Textil-AG (T) mit Sitz in Saarbrücken; ihre Stammeinlage in Höhe von 60 000 Euro hat sie erbracht, wobei sie die Anteile in ihrem Privatvermögen hält. Zu deren Finanzierung hat B im Januar 03 ein gleich hohes Darlehen aufgenommen, für das sie jährlich 2 500 Euro Zinsen zahlt. In 03 erwirtschaftete T einen Gewinn, dessen Vollausschüttung auf der Gesellschafterversammlung im Dezember 03 beschlossen wurde. Dementsprechend wird der B im Januar 04 ein Betrag in Höhe von 9 000 Euro überwiesen. B hat der T keinen Freistellungsauftrag erteilt.

Bearbeitervermerk:

Kann B die Schuldzinsen in Höhe von 2 500 Euro einkommensteuerrechtlich geltend machen?

Prüfen Sie rechtsgutachtlich.