

Zweite Übungsklausur auf Examensniveau

– Besprechung: 5.2.2026, Geb. B 4.1., Raum 0.24, 17 Uhr s.t. –

Teil 1

Sachverhalt

A ist ledig, lebt in Saarbrücken und hat dort ein Mietshaus (Baujahr 1930) mit zwei gleich großen Wohnungen erworben: Der notarielle Kaufvertrag wurde am 16.7.2022 geschlossen, die Grundbucheintragung erfolgte am 23.9.2022. Besitz, Nutzungen und Lasten gingen vereinbarungsgemäß am 1.9.2022 über. Den Kaufpreis von 420 000 Euro überwies A am 27.8.2022, davon entfielen 20 % auf den Grund und Boden. An Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Gebühren für die Grundbucheintragung zahlte A bis Oktober 2022 insgesamt 25 400 Euro. Abgesehen davon wurden vom Konto des A Beiträge zur Gebäudehaftpflicht- und Feuerversicherung per Lastschrift vom 10.10.2022 für den Zeitraum vom 1.10.2022 bis 30.9.2023 in Höhe von 355,54 Euro abgebucht.

Zur Finanzierung des Kaufpreises nahm A am 6.8.2022 ein mit einer Grundschuld gesichertes Darlehen auf das neuerworbene Grundstück auf. Hierfür entstanden dem A Notarkosten in Höhe von 750 Euro. Zudem zahlt A seit dem 1.9.2022 Darlehenszinsen in Höhe von 150 Euro monatlich. Bei der Ausrechnung des Darlehens am 1.9.2022 zog die Bank zudem ein marktübliches Disagio in Höhe von 800 Euro ab.

Die Wohnung im 1. Stock ist bereits seit mehreren Jahren an die Studentin S vermietet; A trat in den bestehenden Mietvertrag ein. S zahlt einen monatlichen Mietzins von 550 Euro, der laut Mietvertrag am letzten Tag des Vormonats auf dem Konto des A gutgeschrieben werden muss, was S auch gewissenhaft veranlasst. Die Wohnung im Erdgeschoss befand sich bei Erwerb in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand und konnte daher im Jahr 2022 nicht vermietet werden. Um das zu ändern, entschloss sich A, die alten Fenster durch neue, dreifach verglaste Fenster zu ersetzen und die Elektrik grundlegend zu erneuern. Dafür stellten die Handwerker dem A 11 000 Euro in Rechnung; A beglich diesen Betrag noch im Dezember 2022. Ein Bad hatte die Erdgeschosswohnung bislang nicht. Um die Vermietungschancen zu erhöhen, entschied sich A, ein Badezimmer einzubauen zu lassen, das im Januar 2023 fertiggestellt wurde. Hierfür zahlte A Ende Januar 2023 insgesamt 25 000 Euro. Noch im gleichen Monat gelang es dem A, die Erdgeschosswohnung zu vermieten.

Bearbeitervermerk:

1. Prüfen Sie in einem umfassenden Rechtsgutachten die subjektive und objektive Einkommensteuerpflicht des A im Veranlagungszeitraum 2022. Wie hoch sind seine Einkünfte in 2022? Umsatzsteuerrechtliche Fragen sind außer Acht zu lassen.
2. Können die Einkünfte des A aus der Vermietung des Zweifamilienhauses Auswirkungen auf andere Kalenderjahre haben?

Teil 2

Sachverhalt

E will sich selbst verwirklichen und eröffnet daher im Februar 2022 in Saarlouis ihr eigenes kleines Geschäft, „Erikas Seelenruhe“, in dem sie fortan Joga-Zubehör, Klangschalen und Ähnliches verkauft. Da es sich nur um einen kleinen Laden handelt, hat Erika keine Angestellten und keinen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb. Sie ermittelt ihre Einkünfte durch einfache Kassenrechnung. Auf diese Weise berechnet sie für das Jahr 2022 einen Gewinn in Höhe von 45 000 Euro. Darin berücksichtigt hat sie folgende Geschäftsfälle:

- a) Vor Beginn ihrer Geschäftstätigkeit im Februar 2022 schafft E im Januar 2022 Inventar für ihren Laden an: eine Ladentheke aus Glas für 820 Euro und zwei Regale für je 100 Euro. Die gesamten Kosten zieht Erika von ihren Einnahmen ab. Die angeschafften Gegenstände haben eine voraussichtliche Nutzungsdauer von jeweils sechs Jahren.
- b) Bei der feierlichen Eröffnung verschenkt E an die ersten 50 Kunden des Geschäfts je eine Flasche Heilwasser im Wert von 10 Euro. Ihrer Nichte schenkt sie zum Geburtstag eine Woche später ein vergoldetes Pendel aus ihrem Lager im Wert von 35 Euro. Alle Geschenke hat sie bei Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben berücksichtigt.
- c) Auf einer Heiler-Messe in Trier unterhält E an einem Wochenende im April 2022 einen Stand, um für ihr Geschäft zu werben. Da die Messe zwei Tage lang dauert, übernachtet E in Trier. Das Abendessen im hoteleigenen Restaurant für 50 Euro, das sie am Samstagabend allein einnimmt, behandelt E als Betriebsausgaben, desgleichen die Übernachtungskosten in Höhe von 100 Euro.
- d) Am 24.12.2022 gönnt sich E ein Weihnachtsgeschenk für 200 Euro. Das dafür erforderliche Geld nimmt sie aus der Ladenkasse. Konsequenzen für ihre Einkünfteermittlung hat E daraus nicht gezogen.

Bearbeitervermerk:

Ermitteln Sie die Einkünfte der E aus der Tätigkeit in ihrem Geschäft im Jahr 2022. Im Zweifel möchte sie die höchstmöglichen Beträge absetzen. Eventuell anfallende Umsatzsteuer ist bei der Lösung nicht zu berücksichtigen.

Zur Beachtung:

Für die Bearbeitung ist jeweils die aktuelle Rechtslage zugrunde zu legen.