

Zweite Übungsklausur auf Examensniveau vom 23.1.2026

Übungen im Steuerrecht

Teil I Frage 1

A. Subj. ESt-Pflicht

§ 1 I 1 EStG iVm § 8 AO: Wohnsitz in Saarbrücken
ledig, daher Einzelveranlagung, § 25 I EStG

B. Obj. ESt-Pflicht

I. Einkunftsart

Einkünfte aus VuV, § 2 I 1 Nr. 6 iVm § 21 I 1 Nr. 1 EStG

- Vermietung von unbeweglichem Vermögen → Wohnungen als Gebäudeteile (+)
- Einkünfteerzielungsabsicht hinsichtlich beider Wohnungen (+)
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb, § 21 III, § 2 I 1 Nr. 2 iVm § 15 I 1 Nr. 1 EStG (-),
da lediglich Verwaltung privaten Vermögens (vgl. § 15 II 1 EStG, § 14 S. 1 AO)

II. Einkunftsermittlungsart

Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, § 2 II 1 Nr. 2 iVm §§ 8 bis 9a EStG

III. Einkünfteermittlung

1. Einnahmen, § 8 EStG

- monatlicher Mietzins: Güter in Geld, Veranlassungszusammenhang (+)
- Nutzungen ab 1.9.2022 auf A übergegangen → Miete ab 9/2022 einzubeziehen, obwohl Septembermiete schon am 31.8.2022 gezahlt, da davon auszugehen, dass A diese Zahlung bereits zufließt

Teil I Frage 1

- **P:** Miete für Januar 2023 noch am 31.12.2022 gezahlt
 - grds. § 11 I 1 EStG, Zuflussprinzip
 - aber: Ausnahme des § 11 I 2 EStG (+), insb. kurze Zeit (Fälligkeit bis zehn Tage vor Beginn des KJ 2023) (+)
 - Mieteinnahmen für Januar 2023 gelten als im KJ 2023 bezogen
- Einnahmen in VZ 2022: $4 \times 550 \text{ €} = 2\,200 \text{ €}$

Teil 1 Frage 1

2. Werbungskosten, § 9 EStG

Werbungskosten hinsichtlich des gesamten Gebäudes können geltend gemacht werden, da Einkünfteerzielungsabsicht für beide Wohnungen bereits ab Anschaffung (+)

Aufwendungen für Erdgeschosswohnung = vorweggenommene Werbungskosten

a. Kaufpreis für das Mietobjekt

§ 9 I 3 Nr. 7 iVm § 7 EStG: kein Direktabzug, sondern AfA

- Bemessungsgrundlage, § 7 I 1, IV 1 EStG: AHK, § 255 I HGB

→ AK gem. § 255 I 1 HGB: 420 000 €

→ aber auch Anschaffungsnebenkosten gem. § 255 I 2 HGB: 25 400 €

→ insgesamt 445 400 €

Teil I Frage 1

- aber GuB nicht abnutzbar, daher aus AfA-Bemessungsgrundlage herauszurechnen
→ $445\,400\text{ €} \times 80\% = 356\,320\text{ €}$
- AfA-Rate, § 7 IV 1 Nr. 2 lit. b EStG: 2 % pro Jahr
→ $356\,320\text{ €} \times 2\% = 7\,126,40\text{ €}$
- aber: unterjähriger Erwerb, daher AfA nur anteilig ab Anschaffung (= Lieferung, § 9a EStDV) = Erlangung der wirtschaftl. Verfügungsmacht durch Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten am 1.9.2022, § 7 I 4 EStG
- AfA im VZ 2022: $4/12 \times 7\,126,40\text{ €} = 2\,375,46\text{ €}$

b. Modernisierungsmaßnahmen

Abgrenzung zwischen HK bzw. anschaffungsnahen HK (aHK) (dann AfA) und Erhaltungsaufwand (dann Direktabzug) notwendig

aa. Fenster und Elektrik

- eher Anpassung an zeitgem. Ausstattung durch Instandsetzung von Bestehendem, daher § 255 II 1 HGB (-)
 - § 9 V 2 iVm § 6 I Nr. 1a S. 1 EStG (-), da die Aufwendungen nicht 15 % der AK übersteigen
- sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand nach § 9 I 1 EStG iHv 11 000 €

bb. Einbau des Badezimmers

- hier werden bislang nicht existierende Bestandteile in das Gebäude eingefügt, es wird etwas Neues geschaffen → Erweiterung iSd § 255 II 1 HGB → HK (+)
 - § 9 V 2 iVm § 6 I Nr. 1a S. 1 EStG (-), da nach § 6 I Nr. 1a S. 2 EStG ausgeschlossen und im Übrigen Aufwendungen auch 15 % der AK übersteigen
- Erhöhung der AfA-Bemessungsgrundlage und somit auch der AfA-Rate bzgl. des Gebäudes
- aber: erst ab Fertigstellung, also ab Februar 2023
- keine Auswirkungen im VZ 2022

c. Zinsen und Notarkosten für die Grundschuldbestellung

§ 9 I 3 Nr. 1 EStG: Schuldzinsen

- alle Aufwendungen, die zur Erlangung oder Sicherung eines Darlehens getätigt werden; daneben auch die Nebenkosten der Darlehensaufnahme, wie bspw.

Notargebühren für die Beurkundung einer Grundschuldbestellung

→ Zinszahlungen iHv $4 \times 150 \text{ €} = 600 \text{ €}$

→ Notarkosten iHv 750 €

Teil I Frage 1

d. Disagio

Entgelt für Darlehenshingabe, damit Werbungskosten iSd § 9 I 1 EStG

- § 11 II 3 EStG: Ausgaben sind grds. aufzuteilen
 - aber: Ausnahme in § 11 II 4 EStG: bei marktüblichem Disagio können die Ausgaben vollständig abgezogen werden
- Werbungskosten iHv 800 €

e. Gebäudeversicherungen

§ 9 I 3 Nr. 2 EStG

Abfluss im VZ 2022 nach § 11 II 1 EStG; Ausnahme des § 11 II 2 EStG (-)

→ Werbungskosten iHv 355,54 €

Teil I Frage 1

f. Zwischenergebnis

Werbungskosten des A im VZ 2022

$$\blacktriangleright 2\,375,46 \text{ €} + 11\,000 \text{ €} + 600 \text{ €} + 750 \text{ €} + 800 \text{ €} + 355,54 \text{ €} = 15\,881 \text{ €}$$

3. Ergebnis

Einkünfte des A im VZ 2022

$$\blacktriangleright 2\,200 \text{ €} - 15\,881 \text{ €} = -13\,681 \text{ €}$$

Teil I Frage 2

- im gleichen KJ: Verrechnung mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten, § 2 III, VII EStG (soweit nicht gesetzl. beschränkt oder ausgeschlossen)
- in anderen KJ: Verlustabzug nach § 10d EStG
 - Verlustrücktrag in den beiden vorangegangenen VZ nach § 10d I EStG
 - Verlustvortrag in den folgenden VZ nach § 10d II, IV EStG
 - wenn kein Antrag nach § 10d I 6 EStG: Verlustrücktrag vorrangig

A. Subj. ESt-Pflicht

§ 1 I 1 EStG iVm § 8 AO: Wohnsitz in Saarlouis

B. Obj. ESt-Pflicht

I. Einkunftsart

Einkünfte aus Gewerbebetrieb, § 2 I 1 Nr. 2 iVm § 15 I 1 Nr. 1 EStG

- Gewerbebetrieb, § 15 II EStG
 - E leitet Geschäft auf eigene Verantwortung und auf Wiederholung gerichtet, tritt nach außen erkennbar am Markt auf und möchte Gewinn erzielen
 - (+)

II. Einkunftsermittlungsart

Gewinn, § 2 II 1 Nr. 1 iVm §§ 4 bis 7k und 13a EStG

1. Qualifizierter Betriebsvermögensvergleich, § 4 I iVm § 5 EStG

- Gewerbetreibende (+)
- Verpflichtung zur Buchführung und Bilanzierung
 - derivativ, § 140 AO iVm §§ 238 ff. HGB
 - kein Kaufmann iSd § 1 HGB, da kein in kaufmännischer Weise eingerichteter Geschäftsbetrieb, § 1 II HGB
 - (-)
 - originär, § 141 AO (-)
- freiwillige Buchführung und Bilanzierung (-)

2. Einfacher Betriebsvermögensvergleich, § 4 I EStG

nur bei Einkünften aus L + F und selbst. Arbeit

3. EÜR, § 4 III EStG (+)

III. Einkünfteermittlung

a. Inventar

vorweggenommene BA, § 4 IV EStG

grds. AfA, § 4 III 3 iVm § 7 I 1 EStG

E möchte die höchstmöglichen Beträge absetzen

aa. Ladentheke

- AfA gem. § 4 III 3 iVm § 7 I 1, 2 EStG würde bei gewöhl. Nutzungsdauer von sechs Jahren $820 \text{ €} / 6 = 136,67 \text{ €}$ betragen
 - § 4 III 3 iVm § 6 II EStG (-), da $AK > 800 \text{ €}$
 - § 4 III 3 iVm § 6 IIa EStG: $820 \text{ €} / 5 = 164 \text{ €}$
 - *degressive AfA nach § 7 II EStG: Höchstsatz von 25 % $\rightarrow 820 \text{ €} \times 25 \% = 205 \text{ €}$*
- \rightarrow höchstmöglicher Betrag kann bei degressiver AfA geltend gemacht werden: 205 €*
- [nach der Rechtslage bis 2025]
- **Gewinnauswirkung: $820 \text{ €} - 164 \text{ €} = 656 \text{ €}$**

bb. Regale

§ 4 III 3 iVm § 6 II EStG

- bewegl. WG (+)
 - Abnutzbarkeit (+)
 - AV, § 247 II HGB (+)
 - selbst. Nutzbarkeit, § 6 II 2 EStG (+)
 - keine Überschreitung der Geringwertigkeitsgrenze von 800 € (+)
- volle Abziehbarkeit im VZ 2022
- keine Gewinnauswirkung

b. Geschenke

bei Anschaffung BA, § 4 IV EStG

fiktive BE wegen Entnahme gem. § 4 I 2 EStG?

- Heilwasserflaschen an Kunden (-); § 4 V 1 Nr. 1 S. 1 EStG (-) wegen § 4 V 1 Nr. 1 S. 2 EStG
 - Pendel an Nichte (+), Bewertung mit dem TW nach § 6 VII Nr. 2 iVm § 6 I Nr. 4 S. 1 EStG: 35 €
- Gewinnauswirkung: 35 €

c. Auswärtige Tätigkeit

BA iSd § 4 IV EStG

Abzugsverbot?

- bei Übernachtungskosten § 4 V 1 Nr. 6a Fall 2 iVm § 9 I 3 Nr. 5a EStG (-)
 - Abendessen: § 4 V 1 Nr. 5 S. 2 iVm § 9 IVa EStG: lediglich Verpflegungspauschale
→ nach § 9 IVa 3 Nr. 2 EStG hier insgesamt 28 € abziehbar
- Gewinnauswirkung: 50 € - 28 € = 22 €

d. Barentnahme

BA, § 4 IV EStG (-)

fiktive BE (vgl. § 4 I 1 Hs. 2, S. 2 EStG)?

→ (-), da bereits im Zuflusszeitpunkt als BE behandelt → würde dann zweimal berücksichtigt werden

➤ Gewinnauswirkung: ---

e. Ergebnis

45 000 € + 656 € + 35 € + 22 € = 45 713 €