

# Zweite Übungsklausur auf Examensniveau vom 23.1.2026

Übungen im Steuerrecht

## 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 (+)
- Einkünftezielungsabsicht 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 Einkünftezielungsabsicht 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 €

## *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

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

## 3. Ergebnis

Einkünfte des A im VZ 2022

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

# 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 gewöhnl. Nutzungsdauer von sechs Jahren  $820 \text{ €} / 6 = 136,67 \text{ €}$  betragen
  - § 4 III 3 iVm § 6 II EStG (-), da AK > 800 €
  - § 4 III 3 iVm § 6 IIa EStG:  $820 \text{ €} / 5 = 164 \text{ €}$
  - *degressive AfA nach § 7 II EStG: Höchstsatz von 25 % →  $820 \text{ €} \times 25 \% = 205 \text{ €}$*   
→ 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:  $50 \text{ €} - 28 \text{ €} = 22 \text{ €}$

## *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*

$$45\,000 \text{ €} + 656 \text{ €} + 35 \text{ €} + 22 \text{ €} = 45\,713 \text{ €}$$