

**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 &amp; 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.
2. Berechnen Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für Herrn Kern.
3. Formulieren Sie eine E-Mail als Antwort an Herrn Kern, die Sie Ihrer Vorgesetzten vorlegen können.

Anlage 1: E-Mail des Mandanten

<b>Von:</b>	herbert@kern-family.de
<b>An:</b>	info@LaubTan.de
<b>Cc:</b>	
<b>Betreff:</b>	<b>Fragen zu meinem Vermietungsobjekt Bourgogneweg 10 in Tübingen</b>
<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"><li>- Grunderwerbsteuer 28.600,00 EUR</li><li>- Makler 1.800,00 EUR</li><li>- Notar- und Grundbuchkosten 7.800,00 EUR</li></ul> <p>Das Verhältnis Gebäude zu Grund und Boden beträgt 75:25.</p> <p>Das Haus hat 200 m<sup>2</sup>. Davon werden von mir und meiner Ehefrau im Erdgeschoss 120 m<sup>2</sup> selbst bewohnt. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine zweite Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> 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"><li>- Ich habe letztes 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???</li><li>- Könnten Sie mir bitte mitteilen, wie hoch meine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das letzte Jahr sein werden?</li></ul> <p>Vielen Dank schon mal vorab für die Beantwortung meiner Fragen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Herbert Kern</p>	
<b>Anhang</b>	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 m<sup>2</sup>  
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!*

<b>Kundennummer</b> 10452	<b>Liefer- /Leistungsdatum</b> 28.12.20xx	<b>Rechnungsdatum</b> 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	<b>Wandfarbe</b>	10 Stück	50,00	500,00
2	<b>Abdeckvlies, Krepp</b>	pauschal	150,00	150,00
3	<b>Arbeitslohn</b>	8,5 h	60,00	510,00
4	<b>Anfahrt</b>	pauschal	40,00	40,00
			Summe netto	1.200,00
			Umsatzsteuer 19,00 %	228,00
			<b>Rechnungsbetrag brutto in EUR</b>	<b>1.428,00</b>

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 Prüfungsordnung 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
<b>Gebühren für hoheitliche Schornsteinfegertätigkeiten</b>						
<b>Feuerstättenschauggebühr</b>						
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
<b>Entgelte für NICHT hoheitliche (freie) Schornsteinfegertätigkeiten</b>						
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
	<b>Bruttosumme</b>	<b>92,00</b>

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	
<i>Hinweis: Die Zinsen und Tilgungsraten werden monatlich abgebucht Die Grundsteuer wird quartalsweise abgebucht</i>			

## Anlage 7: Auszüge aus den Gesetzen

§ 21 EStG: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung



[www.gesetze-im-internet.de/estg/\\_21.html](http://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](http://www.gesetze-im-internet.de/hgb/_255.html)

(Zugriff am 12.09.2024)

## § 8 EStG: Einnahmenbegriff



[www.gesetze-im-internet.de/estg/\\_8.html](http://www.gesetze-im-internet.de/estg/_8.html)  
(Zugriff am 12.09.2024)

## § 9 EStG: Werbungskosten



[www.gesetze-im-internet.de/estg/\\_9.html](http://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](http://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](https://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

<b>Abschreibungen für Gebäude im Privatvermögen</b> <a href="#">§ 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG</a>	
<b>linearer Abschreibungssatz = 2 %</b> 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](http://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](http://www.mietspiegel-tuebingen.de)  
(Zugriff am 12.09.2024)