| WST-LF08-LS12 | Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ermitteln |
| --- | --- |

****Situ**ati**on****

Lauber & Tanne



Beratung auf Augenhöhe

Sie sind Auszubildende zur Steuerfachangestellten bzw. Auszubilden­der zum Steuerfachangestellten in der Kanzlei Lauber & Tanne Steu­erberater PartGmbB.

Die Kanzlei Lauber & Tanne Steuerberater PartGmbB 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).

****Aufträge****

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.

Berechnen Sie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für Herrn Kern.

Formulieren Sie eine E-Mail als Antwort an Herrn Kern, die Sie Ihrer Vorgesetzten vorlegen kön­nen.

****Datenkranz****

Anlage 1: E-Mail des Mandanten

| **Von:** | herbert@kern-family.de |
| --- | --- |
| **An:** | info@LaubTan.de  |
| **Cc:** |  |
| **Betreff:** | **Fragen zu meinem Vermietungsobjekt Bourgogneweg 10 in Tübingen** |
| Sehr geehrte Frau Lauber,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.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.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:* Grunderwerbsteuer 28.600,00 EUR
* Makler 1.800,00 EUR
* Notar- und Grundbuchkosten 7.800,00 EUR

Das Verhältnis Gebäude zu Grund und Boden beträgt 75:25.Das Haus hat 200 m². Davon werden von mir und meiner Ehefrau im Erdgeschoss 120 m² selbst bewohnt. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine zweite Wohnung mit 80 m² 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.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.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. Weitere Aufwendungen, die im letzten Jahr angefallen sind, habe ich auch als Anlagen beigefügt. Alle Auf­wendungen wurden fristgerecht bezahlt bzw. abgebucht.Nun zu meinem eigentlichen Anliegen:* Ich habe letztens 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???
* Könnten Sie mir bitte mitteilen, wie hoch meine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das letzte Jahr sein werden?

Vielen Dank schon mal vorab für die Beantwortung meiner Fragen.Freundliche GrüßeHerbert Kern |
| Anhang | 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 m2

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!

**Kundennummer Liefer- /Leistungsdatum Rechnungsdatum**

 10452 28.12.20xx 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 |  | **Wandfarbe**  | 10 Stück |  | 50,00 | 500,00 |
| 2 |  | **Abdeckvlies, Krepp** | pauschal |  | 150,00 | 150,00 |
| 3 |  | **Arbeitslohn**  | 8,5 h |  | 60,00 | 510,00 |
| 4 |  | **Anfahrt** | pauschal |  | 40,00 | 40,00 |
|  | Summe netto | 1.200.00 |
|  | Umsatzsteuer 19,00 % | 228,00 |
|  | **Rechnungsbetrag****brutto in EUR** | **1.428,00** |

Zahlung bis 15.01.20xy ohne Abzüge an die unten angegebene Bankverbindung.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Klupper

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Maler Klupper e. K.Heimsheimer Straße 1572070 TübingenUst-IdNr.: DE124756989 | Tel.: +49 7071 997554Fax: +49 7071 997555E-Mail: info@malerklupper.comWeb: www.malerklupper.com | Sparbank TübingenIBAN: DE34 6045 0000 0007 9208 08BIC: SPATDE61ATU1Kto. Inh.: Klaus Klupper |

Anlage 4: Rechnung Schornsteinfeger Konrad

|  |
| --- |
| Haus SilhouetteLukas KonradBevollmächtigter Bezirksschornsteinfegermeister |
| Lukas Konrad – Peterstraße 15 – 72116 Mössingen |  |
| FamilieHerbert KernBourgogneweg 1072072 Tübingen |  | Gebäude: Bourgogneweg 10in 72072 TübingenKdNr: 227Datum: 24.08.20xyReNr: 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 Überprüfungsordnung 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 | EinheitenStck/m | AW | EUR-Ge­samt |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Gebühren für hoheitliche Schornsteinfegertätigkeiten** |
| **Feuerstättenschaugebühr** |
| 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 |
| **Entgelte für NICHT hoheitliche (freie) Schornsteinfegertätigkeiten** |
| 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 hoheitlicheSchornsteinfegertätigkeiten: 47,11 € | + 19,00 % MwSt | 14,69 |
|  |  |  | **Bruttosumme** | **92,00** |

Leistungsdatum entspricht Rechnungsdatum, Zahlungsbedingungen: bis zum 06.09.20xy netto

Wir danken Ihnen für Ihren Auftrag!

*Lukas Konrad*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lukas Konrad.Peterstraße 1572116 MössingenUst-IdNr.: DE144854579 | Tel.: +49 7473 990418Fax: +49 7473 990420E-Mail: konrad@bsm-konrad.com | Fortschrittsbank MössingenIBAN: DE66 6677 0088 0032 4332 29BIC: FORBAN54TPTKto. Inh.: Lukas Konrad |  |

Anlage 5: Beitragsrechnung der Versicherung

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Prost Silhouette |  |
| WSD Allgemeine Vers. AG, Klarastraße 26a, 72764 Reutlingen |  |
| Herbert und Susanne KernBourgogneweg 1072072 Tübingen |  | WSD Allgemeine Versicherung AGKlarastraße 26a72764 ReutlingenTelefon: 07121 7754-0Telefax: 07121 7754-10www.wsd-versicherung.deService-Nr.: 7786883.4Im 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



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=Sg5MV5Cdrnw](http://www.youtube.com/watch?v=Sg5MV5Cdrnw)

 (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

|  |
| --- |
| **Abschreibungen für Gebäude im Privatvermögen**[§ 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG](https://www.gesetze-im-internet.de/estg/__7.html)  |
| **linearer Abschreibungssatz = 2 %** bei Fertigstellung vor dem 01.01.1925: 2,5 %bei Fertigstellung nach dem 31.12.2022: 3 % | Bemessungsgrundlage = Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes  |
| Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes müssen von den Anschaffungskosten des Grundstücks getrennt werden. Der Wert des Grundstücks steht normalerweise im Kaufvertrag oder er muss mit Hilfe von Boden­richtwerten der Gemeinde ermittelt werden.Grunderwerbsteuern, Notarkosten u. a. müssen auf Grundstück und Gebäude aufgeteilt werden. |

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](https://www.mietspiegel-tuebingen.de/)

(Zugriff am 12.09.2024)