

 Fachbereich Steuern	Einkommensteuer Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung	Übungsfall § 21 EStG
--	---	-----------------------------

Übungsfall:

Lola Capriola erwarb mit Kaufvertrag vom 1. April 01 ein Mehrfamilienhaus (Baujahr 1975) in Traumstadt. Der Kaufpreis von 400.000,00 € wurde über einen Bankkredit in Höhe von 300.000,00 € und Eigenmittel von 100.000,00 € finanziert.

Laut Kaufvertrag gehen Nutzen und Lasten des Grundstückes mit Zahlung des Kaufpreises über. Laut Bescheinigung des Notars erfolgte dies am 1. Juni 01. Die Eigentumseintragung erfolgte am 15.12.01.

Im Zusammenhang mit dem Kauf des Mehrfamilienhauses fielen folgende Ausgaben an:

- | | |
|--|------------|
| • Notar-Rechnung für den Kaufvertrag | 2.380,00 € |
| • Notar-Rechnung für Eintragung Grundschuld | 585,00 € |
| • Grunderwerbsteuer | 4 % |
| • Kosten Grundbuchamt Eintragung Grundschuld | 100,00 € |
| • Kosten Grundbuchamt Eigentumsübertragung | 150,00 € |

Die Finanzierung (Auszahlung 1. Juni 01 über die Hausbank erfolgte zu folgenden Konditionen:

- | | |
|-----------------------|---|
| • Darlehenshöhe | 300.000,00 € |
| • Zinssatz | 7,5 % erstmalig fällig zum 31.12.01 |
| • Tilgung | 5,0 % jährlich, erstmalig zum 1. Juni 02 |
| • Bearbeitungsgebühr | 400,00 € |
| • Kontoführungsgebühr | monatlich 1,00 € fällig jeweils am 31.12. |

Die Grundstücksfläche beträgt 750 qm. In dem Mehrfamilienhaus befinden sich vier Wohnungen. Die Wohnungen haben jeweils eine Wohnfläche von 100 qm und werden wie folgt genutzt:

- | | |
|------------|--|
| 1. Wohnung | Eigennutzung |
| 2. Wohnung | fremdvermietet ab 01.06.01 für 4,50 €/qm zzgl. 1,20 € Nebenkosten pro qm |
| 3. Wohnung | fremdvermietet ab 01.10.01 für 5,00 €/qm zzgl. 1,20 € Nebenkosten pro qm |
| 4. Wohnung | fremdvermietet ab 01.01 02 |

Der Kaufpreis für den Grund- und Boden betrug (übrigens) -falls es jemanden interessiert- 80 €/qm.

In 01 sind im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhaus noch folgende weitere Aufwendungen entstanden:

- | | |
|---|--------------|
| • Grundsteuer | 80,00 € |
| • Müllabfuhr/Straßenreinigung | 130,00 € |
| • Hausversicherung | 250,00 € |
| • Stromkosten Gemeinschaftsräume | 120,00 € |
| • Kleinreparaturen im Hausflur | 560,00 € |
| • Kosten Renovierung der 3. Wohnung | 5.600,00 € |
| • Kosten Renovierung der 4. Wohnung | 8.000,00 € |
| • Dachreparatur Sturmschaden in 11/01 | 12.000,00 € |
| (Erstattung durch Versicherung in 12/01 | 10.000,00 €) |

Die Miete ist jeweils bis zum Dritten des laufenden Monats fällig und wurde durch die Mieter pünktlich überwiesen. Der Mieter der 3. Wohnung überwies die Miete für den Monat Januar 02 i.H.v. 500,00 € + 120,00 € Nebenkosten bereits am 28.12.01.

Aufgabe: Ermitteln Sie die Höhe der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für den VZ 01.

 Fachbereich Steuern	Einkommensteuer Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung	Übungsfall § 21 EStG
--	---	-----------------------------

Lösung:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung § 21 EStG

Berechnung der AK

Kaufpreis insgesamt:	400.000,00
Anteil G+B 750 m ² x 80 €	<u>60.000,00</u>
	340.000,00 = 85 %
Kaufpreis gesamt	400.000,00
Notarkosten Kaufvertrag	2.380,00
Eigentumsübertragung	150,00
Grunderwerbsteuer 4%v.400.000,00	<u>16.000,00</u>
Anschaffungskosten gesamt	418.530,00
davon Anteil 85 % für Gebäude	355.750,00

Von den Aufwendungen im Zusammenhang mit der Vermietung sind die nicht direkt zugeordneten Kosten mit 75 % als Werbungskosten abziehbar.

Einnahmen:

2. Wohnung Miete 4,50 + NK 1,20 x 100 m ² x 7 Monate	3.990,00	
3. Wohnung Miete 5,00 + NK 1,20 x 100 m ² x 3 Monate (Miete Januar § 11 regelmäßig wiederkehrend Ansatz in 02)	1.860,00	
4. Wohnung	<u>0,00</u>	
	5.850,00	5.850,00

./. Werbungskosten § 9

1. aufzuteilende WK

• AfA 2% (§7(4) v. 355.750,00 x 7/12	4.150,00	
• Schuldzinsen 7,5% von 300.000,00 x 7/12	13.125,00	
• Bearbeitungsgebühr	400,00	
• Kontoführung 7 x 1,00	7,00	
• Notar Eintragung Grundschuld	585,00	
• Eintragung Grundschuld	100,00	
• Grundsteuer	80,00	
• Müll	130,00	
• Hausversicherung	250,00	
• Strom Gemeinschaftsräume	120,00	
• Kleinreparatur Hausflur	560,00	
• Dachreparatur 12.000 ./ 10.000 (Versicherung)	<u>2.000,00</u>	
	21.507,00	
davon 75 %	16.130,00	16.130,00

2. direkt zurechenbare WK

• Kosten Renovierung 3. Wohnung	5.600,00	
• Kosten Renovierung 4. Wohnung	<u>8.000,00</u>	
	13.600,00	<u>13.600,00</u>
		29.730,00 <u>29.730,00</u>
	Einkünfte	./ 23.880,00