



*Ermitteln Sie für den Veranlagungszeitraum 01 die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die so niedrig wie möglich sein sollen.*

Jim Beam (J.B.) erwarb lt. notariellem Kaufvertrag vom 3. Juni 01 ein leerstehendes Vierfamilienhaus (Baujahr 1993) in Berlin-Mahlsdorf. Die Besitzübergabe erfolgte zum 1. Juli 01. Der Kaufpreis für das Grundstück betrug insgesamt 600.000,00 €; auf den Grund und Boden entfielen davon 30 %. Zur Finanzierung des Kaufpreises wurde ein Darlehen von 400.000,00 € aufgenommen.

Ab 1. August 01 wurden drei Wohnungen (je 65 qm) vermietet. Die monatliche Miete betrug 750,00 € je Wohnung. Alle Mieter zahlten zum 01. August 01 eine Kautions in Höhe von jeweils 1.500,00 €. Ein Mieter bezahlte bereits am 27. Dezember 01 die Miete für Januar 02 im Voraus. Die vierte Wohnung (65 qm) nutzt J.B. zu eigenen Wohnzwecken.

Außerdem hatte J.B. im VZ 01 noch folgende Ausgaben zu tragen:

Grunderwerbsteuer	36.000,00 €
Grundsteuer	1.000,00 €
Notariatsgebühren und Grundbuchgebühr für die Eigentumsumschreibung	4.000,00 €
Eintragung der Grundschuld	2.500,00 €
Versicherungsbeiträge	900,00 €
Zinsen	4.500,00 €
Disagio	2.000,00 €
Darlehenstilgung	6.000,00 €
Gartenpflege	600,00 €
Instandsetzungskosten für die sanitären Anlagen der vermieteten Wohnungen	10.000,00 €
Instandsetzungskosten für die sanitären Anlagen der selbst genutzten Wohnung	3.000,00 €



**Lösungsvorschlag**

Einnahmen

Wohnungsmieten (750,00 € x 3 Wohn. X 5 Mon.)	11.250,00 €	
Januarmiete 2020 (10-Tage-Regel)	0,00 €	
Kaution ist keine Einnahme	<u>0,00 €</u>	11.250,00 €

./. Werbungskosten (ohne AfA)

Eintragung Grundschuld	2.500,00 €	
Zinsen	4.500,00 €	
Disagio	2.000,00 €	
Darlehenstilgung	0,00 €	
Grundsteuer	1.000,00 €	
Versicherungsbeiträge	900,00 €	
Gartenpflege	600,00 €	
Instandsetzung selbst genutzte Wohnung	<u>0,00 €</u>	
	11.500,00 €	
x $\frac{3}{4}$	8.625,00 €	
Instandsetzung vermietete Wohnungen	<u>10.000,00 €</u>	18.625,00 €

AfA Gebäude:

Kaufpreis Gebäude	600.000,00 €	
Grunderwerbsteuer	36.000,00 €	
Notargebühren	<u>4.000,00 €</u>	
AK gesamt	640.000,00 €	
./. 30 % Grund und Boden	192.000,00 €	
AK Gebäude	448.000,00 €	
x 2 % linear für 6 Monate x $\frac{3}{4}$		3.360,00 €

= Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ./. 10.735,00 €