



Umschulung zum/r Steuerfachangestellten

Klausur 1
Einkommen-/Umsatzsteuer

Rechtsstand 2022

StB Dipl.-Kfm. Sergej Gubanov

www.sg-institut.de

Sachverhalt

Sergej Gubanov (SG) ist Eigentümer eines zu seinem Privatvermögen gehörenden Mehrfamilienhauses in Gelsenkirchen, Bahnhofstraße 74-76.

Das Mehrfamilienhaus hatte SG im Jahr 2007 für insgesamt 600.000,00 € angeschafft. Von den Anschaffungskosten entfielen 33,33 % auf den Grund und Boden und 66,67 % auf das im Jahr 1995 errichtete Gebäude.

Das Mehrfamilienhaus wurde im Veranlagungszeitraum (VZ) 2022 ganzjährig wie folgt genutzt:

- Das Erdgeschoss (100 qm) wurde für monatlich 4.760,00 € inkl. 19 % USt an Bolek vermietet, der darin eine Bäckerei betreibt.
- Das 1. Obergeschoss (100 qm) wurde für monatlich 2.500,00 € an Dr. med. Lolek vermietet, der darin seine Zahnarztpraxis betreibt.
- Im 2. Oberschoss (100 qm) wohnten die Eltern von SG, die 50 % der ortsüblichen Miete bezahlt haben. Die Eltern zahlten monatlich 520,00 €. Die Totalüberschussprognose auf Dauer ergibt einen negativen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten.

SG hat, soweit dies zulässig ist, gem. § 9 Abs. 1 UStG auf die Steuerbefreiung der Vermietungsumsätze verzichtet. Die Mieten wurden von SG per Lastschrift zum 3. des Monats von den Bankkonten der jeweiligen Mieter eingezogen.

Im VZ 2022 hat SG folgende Aufwendungen lt. ordnungsgemäßer Belege per Banküberweisung getätigt:

Grundbesitzabgaben	1.600,00 €
Wohngebäudeversicherung	800,00 €
Gebäudehaftpflichtversicherung	250,00 €
Schornsteinfegergebühren (inkl. 19 % USt)	175,00 €
Hausstrom (inkl. 19 % USt)	325,00 €
Wasser (inkl. 7 % USt)	1.080,00 €
Heizöl (inkl. 19 % USt)	3.000,00 €
Div. Reparaturen am gesamten Haus (inkl. 19 % USt)	22.000,00 €
Erneuerung des Fußbodens in der Bäckerei (zzgl. 19 % USt)	7.500,00 €

Folgende Umsatzsteuervorauszahlungen wurden ebenfalls per Banküberweisung bezahlt:

IV/2021 am 10.01.2022	1.000,00 €
I/2022 am 10.04.2022	1.000,00 €
II/2022 am 10.07.2022	1.000,00 €
III/2022 am 10.10.2022	1.000,00 €
IV/2022 am 14.01.2023	1.000,00 €

Aus der USt-Erklärung 2021 ergab sich ein Guthaben in Höhe von 1.300,00 €, dass das Finanzamt am 24.7.2022 erstattet hat.

Von seinem Steuerberater erhielt SG im Juli 2022 die nachfolgende ordnungsgemäße Rechnung, die SG sofort bezahlt hat.

Klausur 1 Einkommen-/Umsatzsteuer

Auszug aus der Rechnung:

Einkommensteuererklärung 2021 ohne Ermittlung der einzelnen Einkünfte	400,00 €
Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung 2021	410,00 €
Umsatzsteuererklärung 2021	420,00 €
Summe	1.230,00 €
+ 19 % Umsatzsteuer	233,70 €
Rechnungsbetrag	1.463,70 €

Aufgaben

Ermitteln Sie in einer übersichtlichen Darstellung für den VZ 2022

1. die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung,
2. die USt-Abschlusszahlung bzw. USt-Erstattung.

Bearbeitungshinweis: Die Aufteilung der Vorsteuer ist nach dem Verhältnis der Nutzflächen vorzunehmen.

Klausur 1
Einkommen-/Umsatzsteuer

Aufgabe 1: Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 2 I Nr. 6 iVm § 21 I Nr. 1 EStG)

Ermittlung des Überschusses (§ 2 II S. 1 Nr. 2 EStG)

Einnahmen (§ 8 iVm § 11 I EStG)
./. Werbungskosten (§ 9 iVm § 11 II EStG)
= Überschuss gem. § 21 I Nr. 1 EStG

Einnahmen (§ 8 iVm § 11 Abs. 1 EStG)

EG / Miete	48.000,00 €
EG / USt	9.120,00 €
1 OG / Miete	30.000,00 €
2. OG / Miete	6.240,00 €
USt-Erstattung 2021	1.300,00 €
Summe der Einnahmen	94.660,00 €

Werbungskosten (§ 9 iVm § 11 Abs. 2 EStG)

§ 9 I S. 1 EStG

Schornsteinfegergebühren	-175,00 €
Hausstrom	-325,00 €
Wasser	-1.080,00 €
Heizöl	-3.000,00 €
Hausreparaturen	-22.000,00 €
StB Überschussrechnung	-487,90 €

§ 9 I S. 3 Nr. 2 EStG

Grundbesitzabgaben	-1.600,00 €
Wohngebäudeversicherung	-800,00 €
Gebäudehaftpflichtversicherung	-250,00 €

AfA (§ 9 Abs. 1 S. 3 Nr. 7 iVm § 7 Abs. 4 Nr. 2 a) EStG) -8.000,00 €

Zwischensumme der Werbungskosten -37.717,90 €

Anteil EG und 1. OG -25.145,27 €

Anteil 2. OG -6.286,32 €

Fußboden Bäckerei (§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG) -8.925,00 €

StB USt-Erklärung (§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG) -499,80 €

USt-Vorauszahlung (§ 9 Abs. 1 S. 1 EStG) -3.000,00 €

Summe der Werbungskosten -43.856,38 €

Überschuss (§ 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG) 50.803,62 €

Klausur 1
Einkommen-/Umsatzsteuer

Aufgabe 2: Ermittlung der USt-Abschlusszahlung/-Erstattung

Lt. Formular USt-Erklärung: Umsatzsteuer

./. Vorsteuer

= Verbleibende USt / verbleibender Überschuss

./. Vorauszahlungssoll

= Noch an die Finanzkasse zu entrichten / Erstattungsanspruch

Umsatzsteuer		9.120,00 €
Vorsteuer		
Anteilig in Höhe von 1/3		
Schornsteinfegergebühren	-175,00 €	
Hausstrom	-325,00 €	
Heizöl	-3.000,00 €	
Hausreparaturen	-22.000,00 €	
StB Überschussrechnung	-487,90 €	
Zwischensumme	-25.987,90 €	
Zwischensumme anteilig in Höhe von 1/3	-1.383,11 €	-1.383,11 €
Wasser (7% und anteilig in Höhe von 1/3)		-23,55 €
Fußboden (19%)		-1.425,00 €
StB USt-Erklärung (19%)		-79,80 €
Summe der Vorsteuer		-2.911,46 €
Verbleibende USt		6.208,54 €
Vorauszahlungssoll		-4.000,00 €
Nachzahlung		2.208,54 €