

## A. Aufgabe

Ermitteln Sie für die unbeschränkt einkommensteuerpflichtigen und zusammenveranlagten Eheleute Eduardo Möhrchen (EM) und Eugenia von Falkenberg (EF) für den Veranlagungszeitraum 2020 die Einkünfte, welche sich aus den nachfolgenden Sachverhalten ergibt. Äußern Sie sich hierbei auch zu den durch die Sachverhalte aufgeworfenen Fragen und begründen Sie Ihre Auffassung. Eine Ermittlung der Summe der Einkünfte ist nicht erforderlich. Ausführungen zur persönlichen Steuerpflicht und der Veranlagungsart sind ebenfalls nicht erforderlich.

### Hinweise:

1. *Unterstellen Sie bei Ihrer Bearbeitung, dass das Kalenderjahr 2020 bereits abgelaufen ist.*
2. *EM und EF möchten im Jahr 2020 eine möglichst geringe Summe der Einkünfte. Eventuell erforderliche Anträge gelten als gestellt.*
3. *EM und EF möchten nur die lineare Afa in Anspruch nehmen bzw. sie haben nur die lineare Afa in Anspruch genommen.*
4. *Errechnete €-Beträge sind auf volle €-Beträge kaufmännisch zu runden.*

## B. Sachverhalt

Die kinderlosen und konfessionslosen Eheleute Eduardo Möhrchen (EM) und Eugenia von Falkenberg (EF) sind seit dem 31.12.2013 verheiratet. In dem Jahr 2020 haben EM und EF die nachfolgenden Sachverhalte verwirklicht:

### I. EM: Unternehmen „Ruck-Zuck-Planung“ und Reihenhaus in Marbach

EM ist Inhaber des gewerblichen Unternehmens „Ruck-Zuck-Planung“, welches sich mit der Planung und Errichtung von Gebäuden beschäftigt. Aus diesem Unternehmen erzielt EM Einkünfte aus Gewerbebetrieb und ermittelt seinen Gewinn zulässigerweise nach § 4 Abs. 3 EStG. Für das Jahr 2020 hat EM einen steuerlich anzuerkennenden Verlust in Höhe von 200.000 € erzielt. In diesem Verlust ist die laufende (betriebliche) Afa des Jahres 2020 für das Reihenhaus in Marbach (*siehe nachfolgenden Sachverhalt*) bereits zutreffend berücksichtigt. Die Afa wurde auch in den Vorjahren 2018 und 2019 zutreffend erfasst.

In dem zuvor genannten Verlust, bzw. an anderer Stelle ist der nachfolgende Sachverhalt noch nicht berücksichtigt:

EM erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 11.11.2015 (Übergang von Nutzen und Lasten: 01.01.2016 (Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch: 02.02.2016) ein kleines Reihenhaus (Baujahr und Bauantrag: 2013) in Marbach mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis betrug 300.000 €, wovon auf das Gebäude 180.000 € und auf den Grund und Boden 120.000 € entfallen.

Zunächst bezog am 01.01.2016 die Mutter des EM das Reihenhaus, die dort ihren Wohnsitz begründete. Die Mutter des EM musste an ihren Sohn

keine Miete zahlen. Bedauerlicherweise verunglückte die Mutter am 30.06.2017 bei einem Verkehrsunfall tödlich. Daher bezogen EM und EF dieses Reihenhaus am 01.07.2017 selbst. Sie bewohnten dieses Reihenhaus jedoch nur bis zum 30.12.2017. Zu diesem Zeitpunkt wechselten sie ihren Wohnsitz und zogen in die Hochhausstr. 2 in Marbach in eine gemietete Eigentumswohnung ein, da in unmittelbarer Nachbarschaft des Reihenhauses eine Diskothek eröffnet wurde. Er wollte das Reihenhaus daher wegen der zu erwarteten Lärmbelästigung auch nicht vermieten. Er nutzte das Reihenhaus aber ab dem 01.01.2018 ausschließlich als Bürogebäude und Geschäftssitz für sein Unternehmen „Ruck-Zuck-Planung“.

Zum 01.01.2018 legte er das Gebäude mit einem zutreffenden Wert von 162.000 € und das Grundstück mit einem zutreffenden Wert von 108.000 € in sein Betriebsvermögen ein. Glücklicherweise wurde die Diskothek durch das zuständige Ordnungsamt einige Monate später wieder geschlossen. EM veräußerte daher mit notariellem Kaufvertrag vom 01.06.2020 (Übergang von Nutzen und Lasten: 30.06.2020 (Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch: 01.09.2020) das Reihenhaus für einen Kaufpreis von 450.000 € (Anteil Gebäude: 270.000 €/ Anteil Grund und Boden: 180.000 €). Der Kaufpreis von 450.000 € wird pünktlich am 30.06.2020 an den EM bezahlt. Das Gebäude weist im Juni 2020 einen „Restbuchwert“ von 149.850 € auf. *(Hinweis: Aus Vereinfachungsgründen ist auf die Umsatzsteuer in dieser Textziffer I nicht einzugehen.)*

## **II. EM: Verkauf eines unbebauten Grundstücks**

Des Weiteren veräußert EM an den Bauern Max Bauer (MB) mit notariellem Vertrag vom 15.06.2019 ein unbebautes Grundstück (Privatvermögen) zu einem Verkaufspreis von 30.000 €. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01.07.2019. EM und MB vereinbarten, dass der Kaufpreis in Raten zu zahlen ist, und zwar jeweils 10.000 € am 01.07.2019, am 01.07.2020 und am 01.07.2021. Des Weiteren hat MB für die gestundeten und noch nicht beglichenen Tilgungsraten vorschüssig Zinsen zu zahlen. MB zahlt daher am 01.07.2019 die Tilgungsrate von 10.000 € sowie angemessene Zinsen in Höhe von 1.000 €. Am 01.07.2020 zahlt MB 10.000 € Kaufpreis sowie angemessene Zinsen in Höhe von 500 €. Am 01.07.2021 begleicht MB den Restbetrag von 10.000 €.

EM hat das Grundstück von seinem am 10.10.2013 verstorbenen Vater als alleiniger Erbe erhalten. Zu diesem Zeitpunkt hatte das Grundstück einen Wert von 39.000 €. Der Vater des EM hat dieses Grundstück mit notariellem Kaufvertrag vom 09.09.2012 (Übergang Nutzen und Lasten: ebenfalls 09.09.2012) zu einem Kaufpreis von 40.000 € erworben. Des Weiteren hat der Vater des EM Erwerbsnebenkosten i.H.v. 8.000 € getragen. EM ist der Auffassung, dass er bei Anwendung der neuen Rechtsprechung des BFH aus der im Jahr 2019 vorgenommenen Veräußerung auch im Jahr 2020 Einkünfte erfassen könne.

## **III. EM: Gebäude in Nordkirchen**

EM erwirbt mit notariellem Kaufvertrag vom 02.01.2020 ein Gebäude in Nordkirchen (Baujahr 1990), welches aus zwei Wohnungen mit je 100 m<sup>2</sup>

besteht. Der am 15.01.2020 geleistete Kaufpreis beträgt 1.200.000 €. Hierin ist ein Anteil am Grund und Boden von 300.000 € enthalten. Die auf den EM entfallenden Erwerbsnebenkosten belaufen sich auf 60.000 € und wurden von ihm im Jahr 2020 bezahlt (*Hinweis: Aus Vereinfachungsgründen ist auf die Umsatzsteuer hinsichtlich der Erwerbsnebenkosten nicht einzugehen.*). Die zwei Wohnungen stehen im Zeitpunkt des Kaufes leer, da der vorherige Eigentümer mit einer Renovierung des Gebäudes begonnen und hierfür bereits die Fenster entfernt hatte, ohne jedoch neue Fenster einzubauen. EM hatte das Gebäude somit ohne Fenster erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt zu 15.01.2020.

### 1. Einbau von Fenstern im Januar 2020 und Vermietung

EM beabsichtigt, die Wohnungen zu fremden Wohnzwecken zu vermieten. Daher lässt er noch im Januar 2020 neue Fenster für einen Preis von 24.000 € zzgl. Umsatzsteuer einbauen und begleicht die Rechnung ebenfalls im Januar 2020. Sodann vermietet EM sowohl die Wohnung im Erdgeschoss als auch die Wohnung im Obergeschoss ab dem 01.02.2020 jeweils für einen ortsüblichen monatlichen Warmmietzins dauerhaft zu fremden Wohnzwecken. Hierbei handelt er mit Einkünfteerzielungsabsicht.

### 2. Wohnung Obergeschoss: Miete, Einbauküche, Balkon und Entfernung der Zwischenmauer

Der Mieter der Wohnung im Obergeschoss zahlt an den EM im Jahr 2020 eine Gesamtmiete in Höhe von 11.000 €. Am 20.01.2020 lässt EM in der Obergeschosswohnung die alte Einbauküche mit Herd und Spüle entfernen und eine neue Einbauküche mit Standardmaßen (Herd, Spüle, Elektrogeräte, Arbeitsplatte und Einbauschränke) einbauen, für die er am 20.01.2020 einen Betrag von insgesamt 12.000 € zzgl. Umsatzsteuer bezahlt. Auf die einzelnen Teile der Einbauküche entfallen folgende Anschaffungskosten:

Herd	400 € netto
Spüle	300 € netto
Elektrogeräte (Anschaffungskosten der einzelnen Geräte jeweils mehr als 500 € netto)	6.300 € netto
Arbeitsplatte (Anschaffungskosten der einzelnen Arbeitsplatten jeweils mehr als 500 € netto)	2.000 € netto
Einbauschränke (Anschaffungskosten der einzelnen Schränke jeweils mehr als 500 € netto)	3.000 € netto

Die Nutzungsdauer der Einbauküche bzw. der einzelnen Teile beträgt 10 Jahre. Des Weiteren lässt er im Juli 2020 einen Balkon an die Obergeschosswohnung anbringen, für den er im Juli 2020 einen Betrag von 6.000 € zzgl. Umsatzsteuer bezahlt. Zudem lässt EM im August 2020 auf Bitten des Mieters eine Zwischenmauer zwischen den beiden Kinderzimmern entfernen, damit der Mieter den (größeren) Raum als häusliches Arbeitszimmer nutzen kann. Die Entfernung der Mauer kostet 1.800 € zzgl. Umsatzsteuer. Auf Grund der Entfernung der Mauer musste der bereits vorhandene Bodenbelag sowie der vorhandene Wandputz in dem neu entstandenen Arbeitszimmer erneuert werden. Die Arbeiten werden im August abgeschlossen. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 3.600 € zzgl.

Umsatzsteuer. Die Beträge überweist EM am 01.09.2020.

### **3. Wohnung Erdgeschoss: Miete, Wasserschaden und Malerarbeiten**

Der Mieter der Wohnung im Erdgeschoss zahlt für die Monate Februar 2020 bis einschließlich Juli 2020 eine Gesamtmiete von 6.000 € an den EM. Ab August zahlt der Mieter auf Grund von finanziellen Problemen keine Miete mehr. Der Mieter räumt die Wohnung daher zum 30.11.2020. Bei der Wohnungsübergabe stellt EM erstmalig fest, dass im Badezimmer der Erdgeschosswohnung ein Wasserschaden vorhanden ist, der vor ca. 3 Monate entstanden ist und durch ein mutwilliges Überlaufenlassen der Badewanne durch den Mieter verursacht worden ist. Im Badezimmer selbst hat sich daher auch schon Schimmel gebildet. Zur Beseitigung des Wasserschadens und der daraus resultierenden Folgeschäden zahlt EM am 29.12.2020 einen Betrag von 5.000 € zzgl. Umsatzsteuer an den beauftragten Handwerker per Banküberweisung. Des Weiteren lässt er in den übrigen Räumen – unabhängig von den Sanierungsmaßnahmen im Badezimmer - die Wände streichen und die Heizkörper lackieren, da diese schon seit Jahren eine Renovierung nicht mehr stattgefunden hat. Hierfür zahlt er ebenfalls am 29.12.2020 einen Betrag von 4.800 € zzgl. Umsatzsteuer per Banküberweisung, da die Arbeiten Mitte Dezember 2020 abgeschlossen wurden. Die Wohnung im Erdgeschoss vermietet EM wieder ab dem 01.02.2021 dauerhaft zu Wohnzwecken.

### **4. Anbau**

Mit Fertigstellung im Oktober 2020 lässt EM einen Anbau an das Zweifamilienhaus errichten. Die Kosten im Zusammenhang mit dem Anbau belaufen sich auf 40.000 € zzgl. Umsatzsteuer. Ab dem 01.12.2020 vermietet EM den Anbau mit Einkünfteerzielungsabsicht ortsüblich als Gewerbeeinheit an den Gewerbetreibenden Gustav Gänserich (GG) für seinen Gewerbebetrieb für monatlich 1.000 € zzgl. 200 € Nebenkosten. GG zahlt am 15.01.2021 die Dezembermiete.

## **IV. EF: Vermietete Eigentumswohnung**

EF erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 22.10.2010 in einem insgesamt zu Wohnzwecken genutzten 6-Parteien-Haus eine 100 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung (Baujahr: 2008) in ihrem Geburtsort Brakel (Ostwestfalen) von der älteren Dame Charlotte von der Heyden (CH). Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt zum 01.12.2010. EF zahlt an CH einen Geldbetrag in Höhe von 117.500 €. Im Rahmen dieser Kaufpreisbildung wurde berücksichtigt, dass im Oktober eine (anteilige) Instandhaltungsrücklage von 5.000 € vorhanden war, welche auf die Eigentumswohnung entfällt. Des Weiteren trug EF die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 12.500 €. Die übrigen 5 Eigentumswohnungen in dem 6-Parteien-Haus werden durch die jeweiligen Eigentümer im Rahmen einer eigenen privaten Vermögensverwaltung vermietet.

EF vermietete die Eigentumswohnung zunächst ab dem 01.12.2010 an einen fremden Dritten zu einem ortsüblichen monatlichen Mietpreis von 500 € zzgl. 200 € monatliche Nebenkosten. Die ortsübliche Miete ist in den kommenden Jahren unverändert. Der Grund- und Bodenanteil beträgt stets

20%.

**1. Badezimmerrenovierung im Jahr 2019**

Im Januar 2019 renovierte EF das vorhandene Badezimmer der vermieteten Eigentumswohnung und bezahlte hierfür an den beauftragten Handwerker am 03.03.2019 einen Betrag von 5.000 € brutto. EF hat im Rahmen der Einkommensteuererklärung 2019 jedoch vergessen, den Betrag von 5.000 € brutto als Werbungskosten geltend zu machen. Eine Änderung des Einkommensteuerbescheides 2019 ist leider nicht mehr möglich.

**2. Vermietung an ihre alte Schulfreundin ab dem 01.01.2020**

Ab dem 01.01.2020 vermietet die EF die Eigentumswohnung zu einem vergünstigten monatlichen Mietpreis von 220 € zuzüglich 200 € monatlicher Nebenkosten dauerhaft an ihre alte Schulfreundin, obwohl sie die Wohnung auch zur ortsüblichen Miete hätte vermieten können. Die Mietzahlungen gehen pünktlich bei EF immer zum 3. Werktag eines jeden Monats ein.

**3. Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage im Jahr 2020**

EF zahlt in den Monaten Januar bis einschließlich Dezember 2020 jeweils monatlich einen Betrag von 100 € in die Instandhaltungsrücklage ein, insgesamt also 1.200 €.

**4. Erneuerung der Hauseingangstür**

Im Februar 2020 musste die Hauseingangstür des 6-Parteien-Hauses erneuert werden. Der Hausverwalter bezahlte die Rechnung in Höhe von 4.200 € brutto aus der Instandhaltungsrücklage am 03.03.2020. Auf die Wohnung der EF entfällt hiervon ein Anteil von 1/6.

**5. Vergrößerung der Abstellräume**

Des Weiteren wurde im März 2020 in dem bereits vorhandenen Satteldach Dachgauben eingebaut, um vergrößerte Abstellräume (und weitere Wohnfläche) für die Wohnungen zu erhalten. Die Gesamtrechnung in Höhe von 30.000 € brutto (hiervon entfällt ebenfalls ein Anteil von 1/6 auf die Wohnung der EF) bezahlt der Hausverwalter aus der Instandhaltungsrücklage am 03.01.2021.