

Lernsituation Steuerfachangestellte/r	Autor Manuela Klabuhn
Lernfeld 3 Bei der Ermittlung der Einkünfte mitwirken Inhalte 1. ... Überschusseinkünfte - Einnahmen - Werbungskosten	Zeit 45 Min
Thema Wann sollte Frau Bruno die Fenster in ihrem vermieteten Wohngebäude aus steuerlichen Gründen auswechseln? – Anschaffungsnahe Herstellungskosten	Erstellungsdatum 27.05.2010
Einstiegsszenario Die Mandantin Karla Bruno wendet sich in einer E-Mail an das Steuerbüro Reich. Sie möchte wissen, ob sie aus steuerlichen Gründen die Fenster in ihrem vermieteten Haus noch dieses Jahr auswechseln sollte oder später. Sie bittet um ein Beratungsgespräch.	Handlungsprodukt/ Lernergebnis Beratungsgespräch
Wesentliche Kompetenzen Die Schüler können Fachkompetenz <ul style="list-style-type: none"> • aus dem EStG die Voraussetzungen für das Vorliegen anschaffungsnahe HK ableiten, • die steuerlichen Konsequenzen aus dieser Umqualifizierung erkennen, • nachvollziehen, dass neben steuerlichen Aspekten auch ökologische und wirtschaftliche Aspekte zur Entscheidungsfindung zu beachten sind. Methodenkompetenz <ul style="list-style-type: none"> • Informationen aus Belegen filtern, • die Mandantin qualifiziert beraten, • das Beratungsgespräch kriteriengeleitet beurteilen, Kommunikative Kompetenz ihre Kommunikationsfähigkeit weiterentwickeln.	Konkretisierung der Inhalte <ul style="list-style-type: none"> • Umqualifizierung von Erhaltungsaufwendungen in anschaffungsnahe HK gemäß § 6 (1) Nr. 1a EStG • Berechnung der AfA • Berechnung der Einkünfte aus V+V
Lern- und Arbeitstechniken Arbeit mit Gesetzen, offene Partnerarbeit Vorbereitung und Durchführung eines Beratungsgesprächs	
Unterrichtsmaterialien Mandanten E-Mail, Auszug Grundstückskaufvertrag, Rechnung, Kostenvoranschlag, Mietvertrag ggf. Plakat „Kriterien für ein gutes Mandantengespräch“	
Organisatorische Hinweise Beamer, Tafel Sitzordnung: U-Form Tisch für Mandantengespräch in der Mitte	

Unter-richtspha-sen	Inhalt	Methodische Hinweise	Medien
Einstieg Motivation	Karla Bruno möchte wissen, ob sie aus steuerlichen Gründen die Fenster in ihrem vermieteten Haus noch dieses Jahr auswechseln sollte oder später.	impulsgesteuert	E-Mail (ANLAGE 1)
Problema-tisierung	<u>Problem:</u> Wann sollen die Fenster ausgetauscht werden? <u>Informationen:</u> EStG, Belege <u>Ergebnis:</u> Beratungsgespräch mit Frau Bruno	fragend-entwickelnd	Tafel
Erarbeitung	Erarbeiten der Voraussetzungen: - Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen - innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung des Gebäudes - Aufwendungen ohne USt größer 15 % der AK Gebäude Erarbeiten der steuerlichen Konsequenzen: - keine sofort abzugsfähigen WK - Erhöhung der AfA BMG Vorbereitung auf das Mandantengespräch	offene Partnerarbeit	Belege, Gesetz (ANLAGE 1-4)
Präsentation LS	Die Schüler beraten Frau Bruno.	Beratungsgespräch	
Sicherung	Kriteriengeleitete Beurteilung des Mandantengesprächs: <ul style="list-style-type: none"> • fachlich richtige Beratung, verständliche Erläuterung, Beispiele / Visualisierung • sicheres Auftreten, angemessene Haltung / Sprache, Gestik, Blickkontakt, Höflichkeit • Begrüßung/Verabschiedung, Vorstellen, Getränk / Sitzplatz anbieten, Small Talk Fachliche Verallgemeinerung	gelenktes UG	Plakat (aus vorheriger Stunde) Tafel (ANLAGE 5)
Vertiefung / Anwendung	Problemlösung unter weiteren Gesichtspunkten: Austausch in 2010, ... <u>ökologisch:</u> → um Energie zu sparen <u>wirtschaftlich:</u> → um die Nebenkosten zu senken → weil die Fenster in 2011 evtl. teurer werden → Zinsen für einen benötigten Kredit ggf. höher sind <u>weitere:</u> → Lärmschutz Berechnung der Einkünfte aus V+V 2010, wenn Fenster in 2010 bzw. in 2011 ausgetauscht werden (evtl. Hausaufgabe)	fragend-entwickelnd	Mietvertrag (ANLAGE 6)

SITUATION:

Die Mandantin Karla Bruno hat Ihnen gestern Abend die folgende E-Mail geschickt:

Betreff: Mietobjekt Hufergasse 3. 45239 Essen
Von: k.bruno@email.de
An: steuerbüro@reich-stb.de
Datum: 26.05.2010; 19:00 Uhr
Anlagen: Belege

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe im Januar 2008 günstig ein kleines, vermietetes Einfamilienhaus gekauft. In Absprache mit der Mieterin habe ich dieses Jahr im Februar die alte Heizungsanlage (Heiztherme, alle Heizkörper sowie die defekte Fußbodenheizung im Badezimmer) austauschen lassen, während die Mieterin im Urlaub war.

Um dieses Jahr noch kräftig Steuern zu sparen, habe ich mir überlegt, die Fenster auch noch austauschen zu lassen. Einen Kostenvoranschlag habe ich schon erstellen lassen.

Mein Nachbar meinte, ich solle mein Steuersparmodell noch mal überprüfen. Er hätte neulich etwas von einer Frist gelesen, die man beachten sollte. Leider hat er Kaffee über dem Artikel vergossen, aber die Überschrift lautete: *Steuern sparen? – Überlegen Sie sich gut, wann Sie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführen - § 6 (1) Nr. 1a EStG.*

Ich verstehe das alles nicht. Wann soll ich die Fenster denn nun austauschen lassen? Komme morgen früh nach meinem Zahnarzttermin bei Ihnen vorbei (ca. 9:10 Uhr).

Mit freundlichen Grüßen

Karla Bruno

P.S.: Die mir notwendig erscheinenden Belege habe ich Ihnen eingescannt, falls noch was fehlt, rufen Sie mich bitte an.



VERHANDELT

ZU ESSEN

AM 12.12.2007

VON MIR, DEM UNTERZEICHNETEN
NOTAR HANS-KARL BRAUER
IN 45133 ESSEN

ERSCHIENEN HEUTE:

1. Herr Kurt Fröhlich, geboren am 21.03.1960
wohnhaft Kettwiger Str.10, 45127 Essen

- nachstehend **Verkäufer** genannt –

2. Frau Karla Bruno, geboren am 29.08.1980
wohnhaft Nelken Str. 2, 47800 Krefeld

- nachstehend **Käufer** genannt –

KAUFVERTRAG

§ 1 Kaufgegenstand

Einfamilienhaus Hufergasse 3, 45239 Essen, Fertigstellung am 05.10.1950

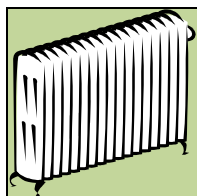
§ 2 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt insgesamt 125.000,00 € (hundertfünfundzwanzigtausend Euro), davon entfallen 25.000 € auf Grund und Boden. Der Kaufpreis ist fällig am 01.01.2008.

§ 2 Besitzübergabe

Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr gehen auf den Käufer mit Wirkung ab 01.01.2008 über.

[...]



**Hansen
&
Schmidt**

MEISTERBETRIEB

Meisenburgstr.47 ■ 45133 Essen
Tel. 0201/41893
www.hansen-schmidt.de
info@ hansen-schmidt.de

Hansen & Schmidt, Meisenburgstr. 47, 45133 Essen

Karla Bruno
Nelken Str. 2,
47800 Krefeld

Objekt: Hufergasse 3, 45239 Essen

RECHNUNG

Kundennummer: 4887	Datum: 28.02.2010
Projektnummer: 21960	Rechnungsnummer: 685-09
Steuernummer: 512-5724-0533	Seite: 1

Rechnungsdatum gleich Liefer- und Leistungsdatum.

Für Lieferungen und Leistungen erlauben wir uns zu berechnen:

Pos.	Menge	Bezeichnung	Einzel	Gesamt
001	1,00	Wandheizgerät eco TEC plus VCI	4.515,00	4.515,00
002	1,00	Reglersystem calorMATI C 430	340,00	340,00
003	1,00	KERMI- Basic 50 Badheizkörper	240,00	240,00
004	6,00	KERMI Plan Flachheizkörper Ventil Typ 11	300,00	1.800,00
005	2,00	Elektrische Fußbodenheizung DSVG - Feuchtraum 75W/qm 250cm, montagefertig	380,00	760,00
006	1,00	Zubehör Heizungsanlage	290,00	290,00
007	10,00	Fußbodenfliesen Como Cotto	40,00	400,00
008	2,00	Fliesenkleber	20,00	40,00
009	11,00	alte Fußbodenfliesen entfernen, neue Fußbodenfliesen verlegen -	85,00	935,00
010	8,00	Einbau Wandheizgerät, Heizkörper und Fußbodenheizung	85,00	680,00
Summe Material:				8.385,00
Summe Lohn:				1.615,00
				10.000,00
Mehrwertsteuer 19 %				1.900,00
Rechnungsbetrag				<u>11.900,00</u>

Karlhoffs Fensterwelt

Karlstr. 1, 45329 Essen
Telefon 0201/451236 ▪ Fax 0201/451237
Email: www.karlhoff-fensterwlt.de



Karlhoff GmbH, Karlstr. 1, 45329 Essen

Karla Bruno
Nelken Str. 2,
47800 Krefeld

Objekt: Hufergasse 3, 45239 Essen

KOSTENVORANSCHLAG

Kundennummer: 14567	Datum: 14.05.2010
Projektnummer:	Rechnungsnummer:
Steuernummer: 512-5724-0533	Seite: 1

Sehr geehrte Frau Bruno,

wie telefonisch besprochen senden wir Ihnen den Kostenvoranschlag zu.

Pos.	Menge	Bezeichnung	Einzel	Gesamt
001	15,00	Arbeitslohn	60,00	900,00
002	2,00	Transportkosten	20,00	40,00
003	10,00	Fenster „Elegance“	502,00	5.020,00
004	4,00	Silikon	7,50	30,00
005	4,00	Blei (kg)	2,50	10,00
Summe				6.000,00
Mehrwertsteuer 19 %				1.140,00
Rechnungsbetrag				<u>7.140,00</u>

Mit freundlichen Grüßen

P. Meyer

I. A. P. Meyer

Mietvertrag über Wohnraum

Zwischen Karla Bruno (Vermieter) und Paula Pfeffer (Mieter) wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

Mietgegenstand ist zu Wohnzwecken folgend beschriebenes Einfamilienhaus in:

Ort: 45239 Essen

Straße / Hausnummer: Hufergasse 3

Wohnraum: 90 qm, 3 Zimmer

§ 2 Miete, Betriebskosten

(1) Die Miete beträgt monatlich 900,00 €.

(2) Neben der Miete werden folgende Betriebskosten in Höhe von 100,00 € pauschal monatlich erhoben.

§ 3 Mietzahlungen

Die Miete und die Betriebskosten sind monatlich bis zum dritten Werktag des jeweiligen Monats auf das Konto des Vermieters bei der Sparkasse Krefeld, Konto Nr. 111 555 999 zu überweisen.

§ 4 Mietdauer

Der Mietvertrag beginnt am 01.01.2008.

§ 5 Schönheitsreparaturen

Die Schönheitsreparaturen während der Mietdauer übernimmt auf eigene Kosten der Mieter.

§ 7 Instandhaltung der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mietsache und für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.

§ 8 Rückgabe der Mietsache

Bei Ende des Mietvertrags hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Mieter selbst Beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflichten entstehen.

§ 9 Personenmehrheit als Mieter

Haben mehrere Personen - z. B. Ehegatten - gemietet, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

§ 10 Hausordnung

Vermieter und Mieter verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

§ 11 Schlussbestimmungen

Für diesen Vertrag wurde Schriftform vereinbart. Die Aufhebung dieses Vertrages bedarf ebenfalls der Schriftform.

Krefeld, 01.01.2008 Karla Bruno P. Pfeffer

(Ort, Datum)

(Vermieter)

(Mieter)

Tafelbild

Anschaffungsnahe Herstellungskosten gem. § 6 (1) Nr. 1a EStG

Voraussetzungen

- Erhaltungsaufwand
- innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung
- Aufwendungen ohne USt > 15% der AK des Gebäudes

→ keine sofort abzugsfähigen WK

→ erhöhen die AfA-BMG

Mögliche Schülerlösungen in der Erarbeitungsphase:

Ermittlung der WK für 2010, wenn die Fenster erst in 2011 ausgetauscht werden.

AK Gebäude = $100.000,00 \times 2\% = 2.000,00 \text{ €}$

==> abzugsfähige WK in Höhe von $(2.000,00 + 11.900,00) = 13.900,00 \text{ €}$

Ermittlung der WK für 2010, wenn die Fenster in 2010 ausgetauscht werden.

AK Gebäude = $(100.000,00 + 11.900 + 7.140) = 119.040,00 \times 2\% = 2.380,80 \text{ €} = 2.381,00 \text{ €}$ abzugsfähige WK

Fazit für Beratungsgespräch:

Erneuerung der Fenster aus steuerlicher Sicht erst in 2011, da so der Werbungskostenabzug am höchsten ist und somit die Steuerersparnis größer. Die Kosten für den Fensteraustausch können dann in 2011 sofort als WK abgezogen werden.

Hausaufgabe

Berechnung der Einkünfte aus V+V in 2010

Ermittlung der Einkünfte von Karla Bruno in 2010, wenn die Fenster **in 2011 ausgetauscht** werden.

Einnahmen: (12x (900 € + 100 €))		12.000,00 €
Werbungskosten:		
AfA (100.000 x 2 %) €	2.000,00 €	
Instandhaltung	11.900,00 €	
Betriebskosten (12x 100 €)	1.200,00 €	15.100,00 €
Einkünfte		- 3.100,00 €

Ermittlung der Einkünfte von Karla Bruno in 2010, wenn die Fenster **in 2010 ausgetauscht** werden.

Einnahmen: (12x (900 € + 100 €))		12.000,00 €
Werbungskosten:		
AfA 2 % von (100.000 + 11.900 + 7.140) (119.040,00 x 2 % = 2.380,80 €)	2.381,00 €	
Betriebskosten (12x 100 €)	1.200,00 €	3.581,00 €
Einkünfte		9.419,00 €