

STEUERLEHRGÄNGE  
**DR BANNAS**

in Kooperation mit

**Technology**  
**Arts Sciences**  
**TH Köln**

**Skript**

---

## *Modulgruppe 6*

Bilanzsteuerrecht I

Fallsammlung

Fälle 1 -12

® RA, StB Karsten Melzer, Köln

*Master Steuerrecht und Steuerlehre*

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Vermögensgegenstand/Wirtschaftsgut .....	1
2	Zurechnung- Mietkauf / Leasing .....	3
3	Gebäude - selbständige /unselbständige Gebäudeteile .....	5
4	Mietereinbauten /Gebäude auf fremden Grund und Boden/ Erbbaurecht .....	6

## 1 Vermögensgegenstand/Wirtschaftsgut

### Fall 1:

Im Januar 2019 hatte der Einzelunternehmer A bei der Inventur festgestellt, dass sich ein Werkzeug, das die Vorteile eines Hammers, einer Zange und eines Bohrers in sich vereinigte und zudem einfach zu handhaben und preisgünstig war, nicht in seinem Warenangebot befand. Bei Recherchen konnte er auch am Markt kein Werkzeug finden, das seinen Vorstellungen entsprach.

Im Februar und im März verwendete er einige Mühe darauf, ein neuartiges Werkzeug dieser Art in sein Angebot aufnehmen zu können.

Am 01.04.2019 kam er durch eine überraschende Eingebung darauf, welche konkreten Eigenschaften dieses Werkzeug haben müsste, und es gelang ihm innerhalb weniger Tage, den Entwurf eines solchen Werkzeugs zu zeichnen und ein patentfähiges Konzept zu erstellen.

Die Materialkosten bei der Suche nach einer möglichen Realisierung seiner Vorstellungen im Februar und März 2019 betragen 7.000 € und wurden als Betriebsausgaben gebucht. Die ebenfalls als Aufwand gebuchten Gemeinkosten in diesem Zusammenhang betragen 5.000 €. Der eigene Arbeitslohn von A wäre mit 6.000 € angemessen berücksichtigt. Eine Buchung des Arbeitslohns ist bisher nicht erfolgt.

Die gebuchten Aufwendungen im April für den Entwurf des Werkzeugs und das patentfähige Konzept betragen insgesamt 9.000 €. Der angemessene Arbeitslohn von A in Höhe von 4.000 € wurde auch hier nicht gebucht.

Die als Aufwand gebuchten Beratungskosten und die Gebühr für die Registrierung des Patents betragen daneben insgesamt 12.000 €. Das Patent ist damit für A ab 01.09.2019 für 15 Jahre geschützt.

Der bisher nicht gebuchte Firmenwert ist durch die gesicherte Möglichkeit der konkurrenzlosen Fertigung des neuartigen Werkzeugs nach zutreffender Einschätzung vom Jahresbeginn bis zum 31.12.2019 von 300.000 € auf 450.000 € gestiegen.

*Wie ist der Sachverhalt zu behandeln, wenn ein möglichst hoher handelsrechtlicher Eigenkapitalausweis und ein möglichst niedriger steuerlicher Gewinn gefordert sind?*

### Fall 2:

Der Einzelunternehmer A erwirbt die gesamten Vermögensgegenstände und Schulden der B-GmbH (sog. "asset deal"). Am 02.01.2019 wurde folgende ordnungsgemäße Rechnung (auszugsweise) erstellt:

Für die Übernahme der gesamten Vermögensgegenstände und Schulden der B-GmbH ist ein Kaufpreis von 1.150.000 € zu zahlen. Gem. § 1 Abs. 1a UStG fällt Umsatzsteuer nicht an.

Der Zeitwert des erworbenen Sachanlagevermögens beträgt 2.500.000 €. Die übernommenen Schulden entfallen ausschließlich auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.500.000 €. Die Verbindlichkeiten wurden bislang nicht getilgt. Vorräte und unfertige Erzeugnisse waren am 02.01.2019 nicht vorhanden. Die Nutzungsdauer des Geschäfts- oder Firmenwertes lässt sich nicht verlässlich schätzen.

Der Kaufpreis von 1.150.000 € wurde sofort vom betrieblichen Bankkonto überwiesen.

Gebucht wurde:

Technische Anlagen und Maschinen	2.650.000 €	an	Bank	1.150.000 €
			Verbindlichkeiten LuL	1.500.000 €

*Ist ein Firmenwert anzusetzen? Und wenn ja in welcher Höhe? Die Abweichungen in der Steuerbilanz sind in einer Überleitungsrechnung darzustellen.*

**Fall 3:**

Eine Brauerei plant im Jahr 2020 eine neue Biermarke „Alkopobier 2.000“ auf den Markt zu bringen. Um die Marke einzuführen, werden am 11.05.2019 Anzeigen in Zeitungen geschaltet, wofür 20.000 € anfallen.

*Wie ist die Biermarke in Handels- und Steuerbilanz zu behandeln?*

**Fall 4:**

U erwirbt ein bebautes Grundstück für 400.000 € am 01.01.2019. Auf Grund und Boden entfallen 100.000 €. Das Grundstück ist bis zum 31.12.2021 an den A vermietet. Damit das Grundstück zum 01.01.2019 geräumt wird, zahlt U an A 30.000 €

*Um was handelt es sich bei der Zahlung an A?*

## 2 Zurechnung- Mietkauf / Leasing

### Fall 5:

A mietet vom 01.01.2019 bis 30.11.2019 eine Computeranlage von B. Der Mietvertrag ist von beiden Seiten unkündbar und hat eine Laufzeit von 11 Monaten. Der Listenpreis der Computeranlage beträgt 60.000 € zuzüglich 11.400 € USt. Es wurde eine Miete vereinbart in Höhe von 5.000 € zuzüglich 950 USt. Die Computeranlage hat eine Nutzungsdauer von 10 Jahren. A hat das Recht, die Computeranlage zum 01.12.2019 zu erwerben, was er auch tut. Der Kaufpreis beträgt dann 60.000 € zuzüglich 11.400 € USt, worauf die gezahlten Mieten angerechnet werden. Die Schlussrechnung in Höhe von 5.000 € zuzüglich 950 € USt wird am 05.01.2020 gezahlt.

*Wie ist die Computeranlage bei A zu behandeln?*

### Fall 6:

A mietet ab dem 01.08.2018 von B eine Computeranlage. Der Ladenpreis des Computers beträgt 6.000 € zuzüglich 1.140 € Umsatzsteuer (Nutzungsdauer: 6 Jahre) zu folgenden Bedingungen: („Auszug“)  
Der monatlich im Voraus zu zahlende Mietzins beträgt 200 € zuzüglich 38 € Umsatzsteuer. Bei Zahlung der monatlichen Mieten kann A die Anlage jederzeit unter Anrechnung der gezahlten Nettomieten auf Wunsch in sein Eigentum übernehmen. In diesem Fall erhöht sich der Nettoverkaufspreis um 1 % pro Monat, berechnet ab Mietbeginn. B hatte die Anlage für (netto) 4.500 € angeschafft. Am 01.07.2019 entschließt sich A die Anlage zu kaufen.

Daraufhin erteilt B ihm folgende Rechnung:

Verkaufspreis (netto)	6.000 €
Zuschlag 1 % pro Monat für 11 Monate (= 11 v.H.)	660 €
	<b>6.660 €</b>
gezahlte Mieten (11 x 200 €)	- 2.200 €
<b>Restbetrag:</b>	<b>4.460 €</b>
zuzügl. 19 % USt	848 €
<b>zu zahlen:</b>	<b>5.308 €</b>

A überweist diesen Betrag kurz darauf an den B. Bisher wurde nur die Miete als Aufwand gebucht.

*Wie ist die Computeranlage bei A zu behandeln?*

### Fall 7:

Im Juni 2019 benötigte das Einzelunternehmen des G einen neuen Lieferwagen mit Kühlanlage. G schloss Ende Juni 2019 einen unkündbaren Leasingvertrag (Laufzeit 01.07.2019 bis 30.06.2022) mit der Hanse-Leasing-AG (Sitz Hamburg) ab. Am 01.07.2019 wurde der Lieferwagen durch G bei einem Hamburger Autohaus abgeholt. Die monatliche Miete (fällig zum Monatsende) beträgt 1.100 € zuzüglich 209 € Umsatzsteuer. Am 01.07.2019 musste G noch eine einmalige Sonderzahlung i.H.v. 6.000 € zuzüglich 1.140 € Umsatzsteuer leisten. Rechnungen der Hanse-Leasing-AG in entsprechender Höhe (mit Umsatzsteuerausweis) liegen vor. Bei der Berechnung der Leasingraten hat die Hanse-Leasing-AG 44.000 € Anschaffungskosten und Nebenkosten netto zugrunde gelegt. Nach der im o.g. Leasingvertrag enthaltenen Kaufoption kann G den Lieferwagen nach Ablauf der Grundmietzeit für 23.000 € zuzüglich Umsatzsteuer

erwerben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Lieferwagens beträgt nach der amtlichen AfA-Tabelle 6 Jahre.

Bisher wurden von G hierzu folgende Buchungen vorgenommen:

am 01.07.2019:

s.b.A. (Sonderzahlung)	7.140 €	an	Bank	7.140 €
------------------------	---------	----	------	---------

jeweils am Monatsende (Juli bis Dezember):

s.b.A. (Leasingkosten)	1.100 €	an	Bank	1.309 €
Vorsteuer	209 €			

Wie ist der Fall beim Leasing- Nehmer zu beurteilen? Fertigen Sie die Buchungssätze.

**Abwandlung des Falles:**

Nach der im o.g. Leasingvertrag enthaltenen Kaufoption kann G den Lieferwagen nach Ablauf der Grundmietzeit für 18.000 € zuzüglich Umsatzsteuer erwerben. Die monatlichen Leasingraten betragen 1.300 € zuzüglich 247 € Umsatzsteuer. Bisher wurden von G keine Buchungen vorgenommen. Buchungssätze sind nicht vorzunehmen.

**3 Gebäude - selbständige /unselbständige Gebäudeteile****Fall 8:**

A hat auf seinem Grundstück ein Gebäude errichtet. Das Gebäude war am 01.07.2019 fertiggestellt.

Im Erdgeschoss betreibt A sein Verkaufsbüro.

Das I. Obergeschoss ist an einen Angestellten des A vermietet, der auch nach Geschäftsschluss regelmäßig Bereitschaftsdienst hat.

Im II. OG befindet sich eine Rechtsanwaltskanzlei,

Das III. OG ist als Büro an einen Versicherungsvertreter vermietet.

Das IV. OG ist an den Versicherungsvertreter zu Wohnzwecken vermietet.

Im V. Obergeschoss wohnt A selbst.

Jedes Geschoss hat eine Nutzfläche von 100 qm.

Die Herstellungskosten des Gebäudes betragen 1.200.000 € zuzüglich 19% Umsatzsteuer.

Der Grund und Boden hat eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> und die Anschaffungskosten des Grund und Bodens belaufen sich auf 100.000 €. Das Gebäude hat noch eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aufgabe: Nehmen sie zur bilanziellen Behandlung in Handels- und Steuerbilanz Stellung. A ist Unternehmer und zum Vorsteuerabzug berechtigt. Soweit möglich soll das Gebäude einschließlich Grund und Boden als Betriebsvermögen behandelt werden. Die Option zur Umsatzsteuer (§ 9 UStG) wurde – soweit möglich – ausgeübt. Kein Unternehmer in diesem Fall ist Kleinunternehmer.

**Fall 9:**

A erwarb 2013 ein Grundstück für 100.000 € aus privaten Mitteln. Daher unterblieb auch eine Buchung. Im Dezember 2018 wurde mit dem Bau eines Gebäudes begonnen. Dieses war am 01.07.2019 bezugsfertig. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 50 Jahre. Das Gebäude diene zu 70% eigenbetrieblichen Zwecken und sollte zu 30% an einen Steuerberater vermietet werden für 1.000 € + 190 € USt. Beim Kauf des Grundstücks im Jahr 2013 war genau diese Nutzung auch geplant. Der Teilwert des Grund und Bodens betrug im Jahr 2019: 200.000 €

Die Herstellungskosten betragen: 1.070.000 € zuzüglich 203.300 € USt,

darin sind enthalten netto:

Ladeneinbauten (ND: 7 Jahre)	10.000 €
Sprinkleranlage (ND: 8 Jahre)	20.000 €
Be- und Entlüftungsanlage (ND: 8 Jahre)	8.000 €
Trägergestützte Fotovoltaikanlage (ND: 10 Jahre)	60.000 €

A möchte, wenn möglich, alles dem Betriebsvermögen zuordnen. Wie ist der Sachverhalt bei A zu behandeln, wenn die Voraussetzungen des § 7 g EStG zu keinem Zeitpunkt vorlagen?

#### 4 Miereinbauten /Gebäude auf fremden Grund und Boden/ Erbbaurecht

##### Fall 10:

U hat ab dem 01.01.2019 einen Büroraum angemietet. Es wurde ein Mietvertrag über 10 Jahre geschlossen. Mit Genehmigung des Mieters wurden folgende Umbaumaßnahmen auf Rechnung des U durchgeführt:

- U ließ die Wände für 1.000 € zzgl 190 € USt streichen. Die Farbe wird wohl ca 5 Jahre nicht verblassen.
- U ließ eine zusätzliche Wand einziehen (ND: 20 Jahre; Fertigstellung 10.01.2019), um den Raum besser aufzuteilen. Der Vermieter bestand darauf, dass U im Fall der Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich auf eine Entschädigung verzichtete.  
Kosten: 10.000 € zuzüglich 1.900 € Umsatzsteuer
- Bei einer weiteren Wand (ND: 20 Jahre; Fertigstellung 10.01.2019) bestand der Vermieter darauf, dass diese bei Vertragsende abgerissen wird.  
Kosten: 10.000 € zuzüglich 1.900 € Umsatzsteuer
- Weiterhin baute U einen Lastenaufzug (ND 10 Jahre, Fertigstellung 15.07.2019) in das Gebäude ein. Hierfür entstanden in 2019 Aufwendungen in Höhe von 19.000 € zuzüglich 3.610 € Umsatzsteuer.
- Schließlich ließ U eine Zentralheizung für 10.000 € zuzüglich 1.900 € Umsatzsteuer einbauen. Eine Entschädigung bei Auszug ist ausgeschlossen. (ND: 20 Jahre; Fertigstellung 10.01.2019)

*Wie ist der Sachverhalt zu behandeln, wenn die Voraussetzungen des § 7 g EStG zu keinem Zeitpunkt vorlagen?*

##### Fall 11:

A baut auf dem Grundstück seiner Ehegattin B eine Lagerhalle für seinen Betrieb (betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 50 Jahre) für 100.000 € zuzüglich 19 % Umsatzsteuer (= 1.900 €). Alle Baurechnungen lauten auf seinen Namen, er hat alle Bauaufträge im eigenen Namen erteilt und die Baukosten wurden aus Betriebsmitteln bezahlt.

Die Lagerhalle war am 30.01.2019 fertiggestellt. B war mit der Bebauung einverstanden.

A hat die ausgewiesene Umsatzsteuer als abzugsfähige Vorsteuer gebucht.

In der Lösung ist nur auf die Steuerbilanz einzugehen.

##### Abwandlung:

A hat mit B am 01.01.2019 einen Pachtvertrag über 10 Jahre geschlossen und muss die Lagerhalle nach dem Ende der Pachtdauer laut Vertrag abreißen.

##### Fall 12:

Am 15.01.2019 erwarb A das Erbbaurecht an einem unbebauten Grundstück in Köln gegen Zahlung eines monatlichen Erbbauzinses in Höhe von 1.000 € Diese wurden als Aufwand behandelt.

A baute auf diesem Grundstück eine Lagerhalle welche am 15.07.2019 fertiggestellt war. Die Herstellungskosten für die Lagerhalle betragen 400.000 €

Das Erbbaurecht erstreckt sich über 60 Jahre. Für die Bestellung des Erbbaurechts fielen Notar- und Gerichtskosten in Höhe von insgesamt 12.000 € (netto) an.

Am 01.03.2019 zahlte A die Erschließungskosten in Höhe von 30.000 € an die Gemeinde.