

Übung 2 Sonderbetriebsvermögen

Sachverhalt

Der Gesellschafter Otto Frentzen (F) der Otto Frentzen KG hatte Grund und Boden im Jahre 1955 für insgesamt 10.000 € erworben. Der Teilwert zum 1. Juli 07 beträgt 700.000 €. Der Generalunternehmer hat am 1. Juli 2010 mit der Bebauung begonnen. Am 1. Dezember 2010 wurden die Baulichkeiten abgenommen. Durch Änderung des Bebauungsplanes konnte der bisher im Privatvermögen gehaltene und für eine private Wohnbebauung vorgesehene Grund und Boden mit einer zusätzlichen Fertigungshalle bebaut werden.

Verteilung der Herstellungskosten:

Fertigungshalle	1.000.000 €
Umzäunung	100.000 €
Lastenaufzug	300.000 €
	<u>1.400.000 €</u>

Unstreitig hat die Fertigungshalle eine Nutzungsdauer von nur 20 Jahren, die Umzäunung und der Lastenaufzug eine Nutzungsdauer von jeweils 10 Jahren.

Die Rechnung über die Herstellungskosten von 1.400.000 € zuzüglich der gesondert ausgewiesenen Umsatzsteuer in Höhe von 224.000 € ist F im Dezember 2010 zugegangen. Die Rechnung wurde erst am 5. Januar 2011 vom privaten Bankkonto des F beglichen.

Nach dem schon am 30. Juni 2010 mit der KG abgeschlossenen Mietvertrag sind ab der Fertigstellung monatlich 9.000 € Miete + 19 % USt. = 1.710 € zu überweisen. Die Nebenkosten außer der Grundsteuer sind von der KG direkt zu begleichen. Die KG überwies vertragsgemäß am 1. Dezember 2010 einen Betrag in Höhe von 10.710 €. Die Zahlung ist bei der KG unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (9.000 €) bzw. Vorsteuer (1.710 €) erfasst.

F hat für die Umsatzsteuerpflicht optiert und die Einkünfte beim Finanzamt als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wie folgt erklärt:

Einnahmen:

Mieteinnahmen brutto	10.710 €
----------------------	----------

Werbungskosten:

bezahlte Grundsteuer für das ganze Jahr 2010	2.400	
AfA 5 % degressiv gem. § 7 (5) EStG		
von 1.400.000 €	70.000	- 72.400 €
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		- 61.960 €

Die Jahresumsatzsteuererklärung wurde für 2010 am 10. Januar 2011 wie folgt abgegeben:

Umsätze 9.000 €, davon 19 %	1.710 €
abzüglich Vorsteuer	- 224.000 €
Vorsteuerüberschuss	- 222.290 €

Demgemäß erhielt F am 28. Februar 2011 vom Finanzamt 222.290 € auf das private Bankkonto überwiesen.

Bearbeitungshinweise:

- Erläutern Sie, warum eine Sonderbetriebsvermögensbilanz aufzustellen ist.
- Entwickeln und begründen Sie die Bilanzansätze.

Hinweis: Begründungen hinsichtlich der Umsatzsteuer sind nicht zu geben.