

# Sonderbetriebseinnahmen / -ausgaben für das Geschäftsjahr \_\_\_\_\_

Bitte per Fax (040 / 44 14 00 92 22), per E-Mail (info@curatis-treuhand.de) oder per Post an:

CURATIS Treuhandgesellschaft mbH  
Reeperbahn 1  
20359 Hamburg

**Rücksendung nur bei Meldung etwaiger  
Sonderbetriebseinnahmen bzw. Sonder-  
betriebsausgaben notwendig!**

\_\_\_\_\_  
**Fondsgesellschaft**

\_\_\_\_\_  
**Beteiligungsnummer**

In Zusammenhang mit meiner Beteiligung teile ich Ihnen meine erhaltenen Sonderbetriebseinnahmen und/oder abgeflossenen Sonderbetriebsausgaben zur Erfassung im Rahmen der Steuererklärung der Fondsgesellschaft für das o. g. Geschäftsjahr mit.

Name	Vorname	Geburtsdatum
Straße	PLZ, Ort	
Wohnfinanzamt (nur bei Änderung)	Steuernummer (nur bei Änderung)	

## Sonderbetriebseinnahmen

**I. Eigenprovision / Vermittlungsprovision**

EUR \_\_\_\_\_

**II. Sonstige laufende Einnahmen** (z. B. Beiratsvergütung)  
(nicht die monatlichen Auszahlungen)

EUR \_\_\_\_\_

## Sonderbetriebsausgaben (bitte Belege beifügen)

**I. Höhe der Darlehensschuld am 31. Dezember**

(Kopie des Vertrages bitte einmalig beifügen)

EUR \_\_\_\_\_

**Darlehenszinsen** (bitte Bankbescheinigung / Kontoauszug beifügen)

EUR \_\_\_\_\_

**II. Sonstige Aufwendungen** (bitte Merkblatt des Finanzamtes beachten)

EUR \_\_\_\_\_

**Wichtige Hinweise:** Sollte sich Ihr Wohnsitzfinanzamt und/oder Ihre Steuernummer geändert haben, teilen Sie uns dies bitte in den oben vorgesehenen Feldern mit.

Sonderbetriebsausgaben sind gegenüber dem Finanzamt zu belegen. Wir weisen daher darauf hin, dass von Ihnen gemeldete pauschale Sonderbetriebsausgaben ohne Nachweise nicht in die Steuererklärung aufgenommen werden.

**Ich bestätige, dass die Sonderbetriebsausgaben im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit meiner Beteiligung entstanden sind.**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

## **- Merkblatt -**

Dieses Schreiben dient als Informationsblatt für Gesellschafter von geschlossenen Immobilienfonds, die über ihren Anteil am Überschuss bzw. Verlust der Gesellschaft weitere persönliche Sonderwerbungskosten /-betriebsausgaben geltend machen oder dieses beabsichtigen. Hinsichtlich der Abzugsfähigkeit dieser Kosten sind die weiteren Ausführungen zu beachten:

### **1. Pauschale Kosten**

Der § 9a des Einkommensteuergesetzes sieht lediglich bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, aus Kapitalvermögen und sonstigen Einkünften im Rahmen der Einkommenserklärung Pauschbeträge vor. Der weitere Abzug pauschaler Kosten jeglicher Art ist deshalb unzulässig. Im Rahmen der Sonderbetriebsausgaben bzw. Sonderwerbungskosten bei Immobilienfonds werden durch die Gesellschafter erklärte pauschale Aufwendungen nicht zum Abzug zugelassen.

### **2. Nachweispflicht**

Eine Steuerermäßigung kann nur in Anspruch nehmen, wer das Vorliegen der Voraussetzungen im Einzelfall nachweist oder glaubhaft macht ( vgl. BFH Urteil vom 17.03.1989 III B 43/87 ). Dabei trägt der Steuerpflichtige die objektive Beweislast ( Feststellungslast ) für die Tatsachen, welche die von ihm begehrte Steuerermäßigung, dem Grunde und der Höhe nach, begründen ( vgl. BFH Urteil vom 07.07.1983 VII R 43/80 ).

Geltend gemachte Sonderwerbungskosten /-betriebsausgaben sind deshalb durch Originalbelege nachzuweisen oder glaubhaft zu machen. Lassen sich die Tatsachen, aus denen sich die Entstehung und der direkte sachliche Zusammenhang mit den Einkünften ergeben, nicht feststellen, so geht dieses stets zu Lasten des Steuerpflichtigen.

Weiterhin ist zu beachten, dass Aufwendungen, die nicht klar und eindeutig von den Kosten der privaten Lebensführung trennbar sind, keinen Abzug als Sonderwerbungskosten /-betriebsausgaben finden können.

Die Einkommensteuer ist eine Jahressteuer, so dass eine eventuelle in den Vorjahren hinsichtlich der geforderten Nachweise erfolgte Handhabung nicht zu einer Bindung für die Folgejahre führen kann ( sog. Abschnittsbesteuerung ).

### **3. Reisekosten im Zusammenhang mit Objektbesichtigungen**

Nach § 9 Abs. 1 EStG sind Werbungskosten Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen.

Die Gesellschafter haben regelmäßig keinen Anteil an der Art und Weise der Objektbewirtschaftung und auf Grund der vertraglichen Konzeptionen der Immobilienfonds sowie der i.d.R. bestehenden geringen Beteiligung auch keinen Einfluss auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Daher können Reisekosten für Objektbesichtigungen nicht als Sonderwerbungskosten /-betriebsausgaben berücksichtigt werden.

#### **4. Steuerberatungskosten**

Eine Abzugsmöglichkeit im Rahmen der Sonderwerbungskosten /-betriebsausgaben bei der einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte der Immobilienfondsgesellschaft ist nur dann möglich, wenn durch die Rechnung des Steuerberaters ein Zusammenhang der Beratungsleistung mit der Beteiligung ersichtlich ist.

Ein Doppelansatz der hier geltend gemachten Kosten bei anderen Einkunftsquellen bzw. den Sonderausgaben ist nicht zulässig.

#### **5. Finanzierungskosten**

Finanzierungskosten der Beteiligung sind durch die Darlehensverträge und Bescheinigungen ( Jahressteuerbescheinigung oder Jahreszinsbescheinigung ) der Kreditgeber nachzuweisen. Bei der erstmaligen Geltendmachung von Finanzierungskosten ist auch an Hand von geeigneten Unterlagen der Zusammenhang zwischen der Darlehensaufnahme und dem Erwerb der Gesellschaftsanteile ( Verwendungszweck, Zahlungsweg ) zu belegen.

#### **6. Totalüberschuss**

Durch das Finanzamt findet eine Überprüfung der Einkunftserzielungsabsicht, d.h. eine Ermittlung des Totalüberschusses der Immobilienfondsgesellschaft auf die prospektierte Laufzeit statt. Eine weitere Überprüfung der Einkunftserzielungsabsicht erfolgt auch für die jeweiligen Fondsgesellschafter. Bei dieser Berechnung werden auch die von den Gesellschaftern geltend gemachten Sonderwerbungskosten /-betriebsausgaben einbezogen. Sofern sich kein Totalüberschuss ergibt, ist die Beteiligung an dem Immobilienfond steuerlich nicht zu berücksichtigen.

Die Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen zu machen. Als unrichtig oder unvollständig erkannte Angaben sind unverzüglich zu korrigieren ( §§150, 153 Abgabenordnung ). Dieses Merkblatt entspricht dem Stand vom August 2004 und ergeht vorbehaltlich zukünftiger gesetzlicher Änderungen bzw. Gerichtsurteile.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Finanzamt