



# SONDERWERBUNGS- KOSTEN/ SONDEREINNAHMEN

## SONDERWERBUNGSKOSTEN

Sonderwerbungskosten sind solche Aufwendungen, die im direkten wirtschaftlichen Zusammenhang mit den laufenden Einkünften aus der Beteiligung stehen, deren Zahlung aber nicht von der Fondsgesellschaft, sondern vom Gesellschafter selbst zu leisten ist.

Der Fondsgesellschaft sind Ihre Sonderwerbungskosten nicht bekannt. Daher sind diese Aufwendungen von Ihnen gesondert aufzugeben. Bitte beachten Sie, dass Sonderwerbungskosten nur über die Fondsgesellschaft steuerlich geltend gemacht werden können.

Bitte senden Sie uns als Nachweis für das Finanzamt für sämtliche Sonderwerbungskosten, die Sie geltend machen, die Belege im Original zu. Hiervon ausgenommen sind Kreditverträge; diese genügen dem Finanzamt einmalig in Kopie.

**Ein Ansatz von Pauschalen wird vom Finanzamt nicht anerkannt.**

Die eingereichten Sonderwerbungskosten werden vom Finanzamt lückenlos im Rahmen der Veranlagung überprüft.

In Ihrem eigenen Interesse weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Sonderwerbungskosten seitens des Finanzamtes nur anerkannt werden, soweit glaubhaft gemacht werden kann, dass die Aufwendungen ausschließlich im Zusammenhang mit Ihrer Beteiligung entstanden sind. Die Sonderwerbungskosten müssen jeweils durch einen Beleg dokumentiert werden. Bei einer auch nur teilweise privaten Veranlassung kann die Finanzverwaltung die Anerkennung dieser Kosten verweigern. Um unnötige Mehrarbeit zu vermeiden, bitten wir Sie, uns Ihre Belege unbedingt zusammen mit dem Sonderwerbungskostenformular einzureichen.

## ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Hiervon sind die Kosten zu unterscheiden, die im Zusammenhang mit dem Kauf der Beteiligung stehen. Diese Kosten sind nicht im Jahr der Zahlung, sondern über die Nutzungsdauer des Objektes steuerlich zu berücksichtigen. Falls Ihnen Kosten im Rahmen des Beteiligungserwerbs entstanden sind, bitten wir Sie, diese nicht im vorliegenden Formular zu erfassen, sondern uns separat mitzuteilen und durch Belegkopien nachzuweisen.

### **Zu den Punkten 1. - 3. (s. Seite 3/3)**

Hierzu gehören von Ihnen persönlich getragene Zinsen und sonstige Finanzierungskosten (Gebühren etc.), sofern Sie zur Finanzierung der Kommanditeinlage einen Kredit aufgenommen haben. Bitte reichen Sie uns hierzu einmalig eine Kopie des Kreditvertrags ein. Fügen Sie bitte auch Belege bei, aus denen sich die Höhe der Zinszahlungen im jeweiligen Jahr ergibt.

### **Zu den Punkten 4. - 5.**

Hierzu gehören etwaige Honorare, die Sie an einen Steuerberater, Rechtsanwalt oder Wirtschaftsprüfer dafür gezahlt haben, dass er Sie im Zusammenhang mit dieser Beteiligung – nicht aber mit dem Erwerb dieser Beteiligung – beraten hat. Ihre anteiligen steuerlichen Einkünfte aus der Fondsbeteiligung werden von der Fondsgeschäftsführung ermittelt und seitens des Finanzamtes auf der Ebene der Fondsgesellschaft festgestellt. Für eine zusätzliche Einkunftsermittlung durch einen persönlichen Steuer- oder Anlageberater ist die Erforderlichkeit nicht gegeben. Eine Möglichkeit zum Ansatz der Beratungskosten als Sonderwerbungskosten ist nur dann gegeben, wenn durch die Rechnung des Beraters ein Zusammenhang der Beratungsleistung mit den laufenden Einkünften der Beteiligung (Ermittlung der Sonderwerbungskosten oder Ähnliches) ersichtlich ist. Bitte tragen Sie die Kosten für die Beglaubigung Ihrer Unterschrift auf der Handelsregistervollmacht bei den Notarkosten ein.



#### Zu dem Punkt 6.

Handelsregisterkosten im Zusammenhang mit einer Schenkung oder mit einem Erbfall können Sie nicht geltend machen, weil sie im Rahmen eines unentgeltlichen Erwerbs anfallen und deshalb weder Anschaffungs- noch Sonderwerbungskosten sind.

Kosten im Zusammenhang mit einem Erwerb des Fondsanteils stellen Anschaffungsnebenkosten dar. Lediglich im Falle eines Wechsels der Beteiligungsform können die von der Fondsgesellschaft verauslagten Kosten für die Handelsregistereintragung als Sonderwerbungskosten im Jahr der Zahlung geltend gemacht werden.

#### Zu dem Punkt 7.

Reisekosten können als Sonderwerbungskosten geltend gemacht werden, wenn der Zweck der Reise unmittelbar mit der Erzielung der Einnahmen zusammenhängt. Der Anleger hat darzulegen und nachzuweisen, dass er im Zusammenhang mit der Reise Tätigkeiten ausübt, die objektiv geeignet sind, die Vermietungstätigkeit zu fördern. Die Reisekosten können z.B. Fahrten zur Gesellschafterversammlung, zum Steuerberater oder zur Bank wegen der bestehenden Finanzierung der Beteiligung sein. Sonderwerbungskosten sind in diesem Fall Fahrtkosten, Verpflegungsmehraufwendungen sowie gegebenenfalls Übernachtungskosten. Bitte beachten Sie, dass Reisekosten grundsätzlich detailliert zu belegen sind. Hierzu dienen z.B. Fahrkarten, Tank- und Hotelquittungen. Für den Ansatz von Fahrtkosten mit dem eigenen PKW können pro gefahrenen Kilometer pauschal 0,30 Euro angesetzt werden.

Hinweis: Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Finanzverwaltung Reisekosten im Zusammenhang mit einer Objektbesichtigung erfahrungsgemäß nicht anerkennt. So wurde die Aberkennung der Besichtigungskosten als Sonderwerbungskosten durch die Finanzverwaltung immer wie folgt begründet: „Der persönliche Eindruck vom Fondsobjekt kann gegebenenfalls die Entscheidung beeinflussen, die Beteiligung zu halten oder zu veräußern. Diese Entscheidung fällt in die private Vermögenssphäre. Damit fehlt den Reisekosten aber der direkte Zusammenhang mit den laufenden Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.“

#### Zu dem Punkt 8.

Hierzu gehören insbesondere Telefon- und Portokosten. Ein Pauschalbetrag wird vom Finanzamt nicht anerkannt. Erfahrungsgemäß reichen folgende Einzelaufstellungen als Nachweis aus:

- Anzahl der geführten Telefonate mit Angabe der besprochenen Themen und des entsprechenden Kostenbeitrags.
- Anzahl der verschickten Briefe mit Angabe des jeweiligen Betreffs und des entsprechenden Kostenbeitrags.

#### EINNAHMEN/ERSTATTUNGEN

Hierunter sind Erstattungen, die Sie im Zusammenhang mit dem Erwerb Ihrer Beteiligung erhalten haben, zu erfassen. Bitte beachten Sie, dass entsprechende Erstattungen im Rahmen von Kontrollmitteilungen der Finanzverwaltung bekannt gemacht werden können. Auszahlungen der Fondsgesellschaft stellen keine Sondereinnahmen/Erstattungen dar.

Die gegebenenfalls erhaltenen Beiratsvergütungen werden der Buchhaltung der Fondsgesellschaft entnommen und sind hier nicht zu erfassen. Diese werden durch die Finanzverwaltung Ihrem Wohnsitzfinanzamt nachrichtlich als Einkünfte aus selbständiger Arbeit mitgeteilt.

Absender:

	Kundennummer:	
	Wohnsitzfinanzamt:	
	Steuer-Nr.:	
	Steuer-ID:	

HGA Capital  
 Grundbesitz und Anlage GmbH  
 Altstädter Straße 6  
 20095 Hamburg

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

**Einreichung Sonderwerbungskosten**

Finanzierungen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit oben genannter Beteiligung stehen:

Finanzierende Bank: \_\_\_\_\_

Darlehensstand zum 31.12. \_\_\_\_\_ :

**SONDERWERBUNGSKOSTEN**

1. Zinsen und sonstige Finanzierungskosten		Euro
2. Disagio aus Kreditaufnahme		Euro
3. Kreditbearbeitungsgebühr		Euro
4. Rechts- und Beratungskosten		Euro
5. Notarkosten		Euro
6. Handelsregistereintragung		Euro
7. Reisekosten (keine Objektbesichtigung)		Euro
8. Sonstige Sonderwerbungskosten		Euro
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>Euro</b>

**SONDEREINNAHMEN/ERSTATTUNGEN**

Einnahmen/Erstattungen		Euro
------------------------	--	------

Ich/Wir bestätige/n, dass alle Kosten im ursächlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorstehenden Beteiligung stehen. Da das Betriebsstättenfinanzamt diese als Bestandteil der Feststellungserklärung wertet, versichere/n ich/wir, diese nach bestem Wissen vollständig und richtig gemacht zu haben. Zum Nachweis füge/n ich/wir die entsprechenden Quittungen, Zins- und Saldenbestätigungen der Bank sowie gegebenenfalls den Kreditvertrag bei.

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

\_\_\_\_\_  
 Unterschrift/en<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup>Bei einer Beteiligung als „Eheleute“ müssen beide Ehepartner das Formular unterzeichnen. Bei juristischen Personen muss/müssen der/die Vertretungsberechtigte/n unterzeichnen.