

# HOL DAS maximum aus Deiner Steuer

Mit **smartsteuer** ist Deine Steuererklärung einfach erledigt.  
Sicher Dir durch verständliche Fragen und nützliche Tipps  
Deine Erstattung online.

Deine Vorteile mit der Online-Steuererklärung von smartsteuer:

- einfaches Interview
- individuelle Tipps & Hilfe
- Erstattung in Höhe von **Ø1.432 €** sicher!

Das Beste: Wir schenken Dir **10 % Rabatt**.  
Spar doppelt und hol Dir mit **smartsteuer** jetzt Deine Erstattung.

**10 % Rabatt**

**Dein Gutschein-Code:**

**2025SMARTGESPART**

Gleich einlösen auf [smartsteuer.de](https://smartsteuer.de)

Name / Gemeinschaft / Gesellschaft

Vorname

Steuernummer

Ifd. Nr. der  
Anlage**Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung bebauter Grundstücke****Anlage V**☒ zur Einkommensteuer-  
erklärung☒ zur FeststellungserklärungDiese Anlage ist bei Zusammen-  
veranlagung von Ehegatten / Lebens-  
partnern gemeinsam auszufüllen.**Allgemeine Angaben**

25

**Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung**

Straße, Hausnummer

Postleitzahl

Ort

Einheitswert-Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)

00

Angeschafft am

Fertig gestellt am

Veräußert / Übertragen am

T T M M J J J J

T T M M J J J J

53

T T M M J J J J

**Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise**als Ferienwoh-  
nung genutzt

61

1 = Ja  
2 = Neinkurzfristig  
vermietet

63

1 = Ja  
2 = Neinan Angehörige zu Wohnzwe-  
cken vermietet

62

1 = Ja  
2 = Nein– Bei Nutzung als Ferienwohnung oder bei kurzfristiger Vermietung ist zusätzlich die **Anlage V-FeWo** zu übermitteln. –

Gesamtwohnfläche (in m²)

54

in Zeile 9 enthaltener eigengenutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum (in m²)

55

in Zeile 9 enthaltener als Ferienwohnung genutzter Wohnraum (in m²)

56

**Einnahmen**(Bei ausländischen Einkünften: **Anlage AUS** beachten)**Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)**

Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)

Wohnfläche (in m²)

EUR

Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)

Wohnfläche (in m²)

+

Bezeichnung weiterer Wohneinheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)

Wohnfläche (in m²)

+

Summe

01

=

**Einnahmen für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)**

Bezeichnung der Einheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)

Nutzfläche (in m²)

Bezeichnung weiterer Einheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)

Nutzfläche (in m²)

+

Summe

02

=

**Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)**

Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)

Wohnfläche (in m²)

03

**Einnahmen aus umgelegten Neben- / Betriebskosten (z. B. Wasser, Allgemeinstrom, Müllabfuhr, Zentralheizung)**

EUR

auf die Zeilen 15 und 18 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten

04

auf die Zeilen 15 und 18 entfallende und im Jahr 2023 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)

11

auf Zeile 19 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten

05

auf Zeile 19 entfallende und im Jahr 2023 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)

12

Neben- / Betriebskosten wurden nicht gesondert vereinbart.

13

1 = Ja

[illegible]

Bitte füllen Sie die Zeilen zu den **verhältnismäßig zugeordneten Werbungskosten** nur aus, wenn die Aufwendungen für das Gebäude nur **teilweise** Werbungskosten sind (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 83).

Im Falle einer **verbilligten Vermietung zu Wohnzwecken** tragen Sie bitte die **Aufwendungen** in die Zeilen 33 bis 83 **in voller Höhe** ein. Hinsichtlich der vorzunehmenden **Kürzung der Werbungskosten** nutzen Sie bitte **ausschließlich die Zeilen 86 und 87** (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 83 sowie 86 und 87).

durch direkte Zuordnung ermittelt

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

[illegible]

durch direkte Zuordnung ermittelt

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Abzugsfähige Werbungskosten 70 =

durch direkte Zuordnung ermittelt

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

[illegible]

durch direkte Zuordnung ermittelt

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Abzugsfähige Werbungskosten	60	=	
-----------------------------	----	---	--

### Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)

EUR

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

33

### Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Notar-, Grundbuchgebühren)

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

EUR

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

34

### Renten, dauernde Lasten

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

EUR

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

35

### 2023 voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)

durch direkte Zuordnung ermittelt

36

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

37

### Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)

– §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV –

Gesamtaufwand 2023

57

davon 2023 abzuziehen

EUR

durch direkte Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Abzugsfähige Werbungskosten

38

### Zu berücksichtigender Anteil der Erhaltungsaufwendungen nach den §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV

aus 2019 durch direkte Zuordnung ermittelt

aus 2019 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

39

aus 2020 durch direkte Zuordnung ermittelt

aus 2020 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

40

aus 2021 durch direkte Zuordnung ermittelt

aus 2021 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

41

69	aus 2022 durch direkte Zuordnung ermittelt				EUR	
70	aus 2022 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+		
71	Abzugsfähige Werbungskosten		42	=		
<b>Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)</b>						
durch direkte Zuordnung ermittelt						
72	Einzelangaben				EUR	
73	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+		
74	Abzugsfähige Werbungskosten		52	=		
<b>Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)</b>						
durch direkte Zuordnung ermittelt						
75	Einzelangaben				EUR	
76	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+		
77	Abzugsfähige Werbungskosten		48	=		
<b>Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer</b>						
78	durch direkte Zuordnung ermittelt			58	EUR	
<b>Sonstige Kosten</b>						
durch direkte Zuordnung ermittelt						
79	Einzelangaben				EUR	
80	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+		
81	Abzugsfähige Werbungskosten		49	=		
82	<b>Summe der Werbungskosten</b> (Summe der Zeilen 35, 38, 41, 44, 47, 50, 53, 54, 55, 59, 62, 65, 68, 71, 74, 77, 78 und 81)				EUR	
83	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in den Werbungskosten laut Zeile 82 enthaltene abziehbare Vorsteuerbeträge		59		EUR	
<b>Ermittlung und Zuordnung der Einkünfte</b>						
84	Überschuss (Einnahmen laut Zeile 32 abzüglich Werbungskosten laut Zeile 82) – negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen –				EUR	
		Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A / Gemeinschaft / Gesellschaft		Ehefrau / Person B		
85	Zurechnung des Betrags aus Zeile 84	20	EUR	21	EUR	
<b>Verbilligte Vermietung zu Wohnzwecken (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EStG)</b>						
– Bitte nehmen Sie die Eintragung zur Kürzung der Werbungskosten entweder in Zeile 86 oder in Zeile 87 vor. Aufgrund dieser Eintragung kürzt Ihr Finanzamt die Werbungskosten entsprechend. –						
86	Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung (in %)			50	EUR	
87	Betragsmäßige Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung eines Teils des Objekts			51	EUR	
<b>2023 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (laut gesonderter Aufstellung)</b>						
88	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A / Gemeinschaft / Gesellschaft			EUR	Ehefrau / Person B	EUR