

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

Name / Gemeinschaft / Gesellschaft																
1																
2																
3	Steuernummer						Ifd. Nr. der Anlage									
Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung bebauter Grundstücke																
Allgemeine Angaben																
Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung																
Straße, Hausnummer																
4																
5	Postleitzahl						Ort									
6	Einheitswert-Aktenzeichen (ohne Sonderzeichen)															
7	00															
8	Angeschafft am			Fertig gestellt am			Veräußert / Übertragen am			1 = Ja 2 = Nein						
9	T	T	M	M	J	J	J	J	T	T	M	M	J	J	J	J
10	61	<input type="checkbox"/>	1 = Ja 2 = Nein	63	<input type="checkbox"/>	1 = Ja 2 = Nein	53	<input type="checkbox"/>	1 = Ja 2 = Nein							
11	– Bei Nutzung als Ferienwohnung oder bei kurzfristiger Vermietung ist zusätzlich die Anlage V-FeWo zu übermitteln. –															
12	Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise als Ferienwohnung genutzt												62			
13	kurzfristig vermietet												62			
14	an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet												62			
15	Gesamtwohnfläche (in m ²)												54			
16	in Zeile 9 enthaltener eigengenutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum (in m ²)												55			
17	in Zeile 9 enthaltener als Ferienwohnung genutzter Wohnraum (in m ²)												56			
Einnahmen																
(Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten)																
Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)																
Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)																
18	Wohnfläche (in m ²)												EUR			
19																
20	Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)												EUR			
21	Wohnfläche (in m ²)															
22	Bezeichnung weiterer Wohneinheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)												+			
23	Wohnfläche (in m ²)												+			
24	Summe 01 =															
Einnahmen für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)																
Bezeichnung der Einheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)																
25	Nutzfläche (in m ²)												EUR			
26																
27	Bezeichnung weiterer Einheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)												+			
28	Nutzfläche (in m ²)												+			
29	Summe 02 =															
Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)																
Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)																
30	Wohnfläche (in m ²)												EUR			
31													03			
Einnahmen aus umgelegten Neben- / Betriebskosten (z. B. Wasser, Allgemeinstrom, Müllabfuhr, Zentralheizung)																
32	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten												04			
33	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende und im Jahr 2023 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)												11			
34	auf Zeile 19 entfallende Neben- / Betriebskosten												05			
35	auf Zeile 19 entfallende und im Jahr 2023 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)												12			
36	Neben- / Betriebskosten wurden nicht gesondert vereinbart.												13			
1 = Ja																

Anlage V

zur Einkommensteuererklärung

zur Feststellungserklärung

Diese Anlage ist bei Zusammenveranlagung von Ehegatten / Lebenspartnern gemeinsam auszufüllen.

2023031002

Sonstige Einnahmen

25 Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr
entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen

06 EUR
07
09
10

26 Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw.

06 EUR
07
09
10

27 Vereinnahmte Umsatzsteuer

06 EUR
07
09
10

28 Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer

06 EUR
07
09
10

29 Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen,
Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen
30 davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen
laut Zeile 10

06 EUR
07
09
10

31 Ergebnis der Zeilen 29 und 30

08 =

06 EUR
07
09
10

32 Summe der Einnahmen aus den Zeilen 15, 18 bis 28 und 31

06 EUR
07
09
10

Werbungskosten

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).

Absetzung für Abnutzung für Gebäude (ohne Beträge in den Zeilen 36 bis 41)

durch direkte Zuordnung ermittelt

33 1 = linear
2 = degressiv , % 1 = wie Vorjahr
2 = laut Erläuterung

06 EUR
07
09
10

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

34 1 = linear
2 = degressiv , % 1 = wie Vorjahr
2 = laut Erläuterung

Gesamtbetrag in
EUR, Ct

abzugsfähig-
ger Anteil
(in %)

06 EUR
07
09
10

35 Abzugsfähige Werbungskosten

30 =

06 EUR
07
09
10

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

durch direkte Zuordnung ermittelt

36 1 = wie Vorjahr
2 = laut Erläuterung

06 EUR
07
09
10

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

37 1 = wie Vorjahr
2 = laut Erläuterung

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

06 EUR
07
09
10

38 Abzugsfähige Werbungskosten

70 =

06 EUR
07
09
10

Erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h, 7i EStG und / oder nach dem Schutzbaugesetz

durch direkte Zuordnung ermittelt

39 1 = wie Vorjahr
2 = laut Erläuterung

06 EUR
07
09
10

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

40 1 = wie Vorjahr
2 = laut Erläuterung

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

06 EUR
07
09
10

41 Abzugsfähige Werbungskosten

31 =

06 EUR
07
09
10

Absetzung für Abnutzung für Wirtschaftsgüter, die keine Gebäude sind (z. B. bewegliche Wirtschaftsgüter)

durch direkte Zuordnung ermittelt

42 1 = wie Vorjahr
2 = laut Erläuterung

06 EUR
07
09
10

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

43 1 = wie Vorjahr
2 = laut Erläuterung

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

06 EUR
07
09
10

44 Abzugsfähige Werbungskosten

60 =

06 EUR
07
09
10

Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)

EUR

2023030003

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

33

=

Abzugsfähige Werbungskosten

EUR

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

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

EUR

48

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

34

=

Abzugsfähige Werbungskosten

EUR

Renten, dauernde Lasten

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

EUR

51

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

35

=

Abzugsfähige Werbungskosten

EUR

2023 voll abziehbende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)

EUR

54

durch direkte Zuordnung ermittelt

36

=

EUR

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

37

=

EUR

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

– §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV –

56

Gesamtaufwand 2023

57

– €

€

davon 2023 abzuziehen

EUR

durch direkte Zuordnung ermittelt

EUR

57

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

38

=

Abzugsfähige Werbungskosten

EUR

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

EUR

60

aus 2019 durch direkte Zuordnung ermittelt

EUR

aus 2019 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

39

=

Abzugsfähige Werbungskosten

EUR

62

aus 2020 durch direkte Zuordnung ermittelt

EUR

aus 2020 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

40

=

Abzugsfähige Werbungskosten

EUR

65

aus 2021 durch direkte Zuordnung ermittelt

EUR

aus 2021 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

41

=

Abzugsfähige Werbungskosten

EUR

69	aus 2022 durch direkte Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	EUR
70	aus 2022 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt			
71				42 =
72	Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)			EUR
73	durch direkte Zuordnung ermittelt			
74	Abzugsfähige Werbungskosten			52 =
75	Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)			EUR
76	durch direkte Zuordnung ermittelt			
77	Abzugsfähige Werbungskosten			48 =
78	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer			EUR
79	durch direkte Zuordnung ermittelt			
80	Sonstige Kosten			EUR
81	durch direkte Zuordnung ermittelt			
82	Summe der Werbungskosten (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			
84	Ermittlung und Zuordnung der Einkünfte			EUR
85	Überschuss (Einnahmen laut Zeile 32 abzüglich Werbungskosten laut Zeile 82) – negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen –			
86	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A / Gemeinschaft / Gesellschaft			EUR
87	Ehefrau / Person B			EUR
88	Zurechnung des Betrags aus Zeile 84	20		21
	Verbilligte Vermietung zu Wohnzwecken (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EStG)			EUR
86	– 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. –			
87	Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung (in %)			50
88	Betragsmäßige Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung eines Teils des Objekts			51
	2023 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (laut gesonderter Aufstellung)			EUR
88	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A / Gemeinschaft / Gesellschaft			Ehefrau / Person B