

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

Vorname

Steuernummer

lfd. 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

Aktenzeichen laut Grundsteuermessbescheid (ohne Sonderzeichen) – bisher Einheitswert-Aktenzeichen –

00

Angeschafft am

T T M M J J J J

Fertig gestellt am

T T M M J J J J

53

Veräußert / Übertragen am

T T M M J J J J

Wirtschafts-Identifikationsnummer

D E -

Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweiseals 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 10 enthaltener eigengenutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum (in m²)

55

in Zeile 10 enthaltener als Ferienwohnung genutzter Wohnraum (in m²)

56

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

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

Wohnfläche (in m²)

EUR

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

Wohnfläche (in m²)

+

Summe

01

=

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

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 2024 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 2024 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)

12

Neben- / Betriebskosten wurden nicht gesondert vereinbart.

13

1 = Ja

Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen	06				EUR					,
Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw.	07									,
Vereinnahmte Umsatzsteuer	09									,
Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer	10									,
Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen					EUR					,
davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen laut Zeile 11	-									,
Ergebnis der Zeilen 29 und 30	08 =									,
Summe der Einnahmen aus den Zeilen 15, 18 bis 28 und 31					EUR					,

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 84).

Im Falle einer **verbilligten Vermietung zu Wohnzwecken** tragen Sie bitte die **Aufwendungen** in die Zeilen 33 bis 84 **in voller Höhe** ein. Hinsichtlich der vorzunehmenden **Kürzung der Werbungskosten** nutzen Sie bitte **ausschließlich die Zeilen 87 und 88** (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 84 sowie 87 und 88).

durch direkte Zuordnung ermittelt

33

1 = linear
2 = degressiv

%

1 = wie Vorjahr
2 = laut Erläuterung

EUR

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

[illegible]

Abzugsfähige Werbungskosten

durch direkte Zuordnung ermittelt

[illegible]

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

[illegible]

Abzugsfähige Werbungskosten

durch direkte Zuordnung ermittelt

[illegible]

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

		Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	
40	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung			+

Abzugsfähige Werbungskosten

durch direkte Zuordnung ermittelt

[illegible]

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

43	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung	Einzelangaben (z. B. Bezeichnung, Anschaffungskosten und -datum, Nutzungsdauer)
----	---	---

zugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

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

2024 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 2024

57

davon 2024 abzuziehen

EUR

durch direkte Zuordnung ermittelt

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

38

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

aus 2020 durch direkte Zuordnung ermittelt

aus 2020 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

39

aus 2021 durch direkte Zuordnung ermittelt

aus 2021 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

40

aus 2022 durch direkte Zuordnung ermittelt

aus 2022 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

Abzugsfähige Werbungskosten

41

70	aus 2023 durch direkte Zuordnung ermittelt		EUR		
71	aus 2023 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+	
72	Abzugsfähige Werbungskosten		42	=	
Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl) durch direkte Zuordnung ermittelt					
73	Einzelangaben			EUR	
74	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+	
75	Abzugsfähige Werbungskosten		52	=	
Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –) durch direkte Zuordnung ermittelt					
76	Einzelangaben			EUR	
77	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+	
78	Abzugsfähige Werbungskosten		48	=	
Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer					
79	durch direkte Zuordnung ermittelt			58	EUR
Sonstige Kosten durch direkte Zuordnung ermittelt					
80	Einzelangaben			EUR	
81	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+	
82	Abzugsfähige Werbungskosten		49	=	
83	Summe der Werbungskosten (Summe der Zeilen 35, 38, 41, 45, 48, 51, 54, 55, 56, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 79 und 82)				EUR
84	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in den Werbungskosten laut Zeile 83 enthaltene abziehbare Vorsteuerbeträge		59		
Ermittlung und Zuordnung der Einkünfte – Bitte füllen Sie die Zeilen 85 und 86 immer aus. –					
85	Überschuss (Einnahmen laut Zeile 32 abzüglich Werbungskosten laut Zeile 83) – negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen –				EUR
86	Zurechnung des Betrags aus Zeile 85		20	EUR	
Verbilligte Vermietung zu Wohnzwecken (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EStG) – Bitte nehmen Sie die Eintragung zur Kürzung der Werbungskosten entweder in Zeile 87 oder in Zeile 88 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	EUR	
2024 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (laut gesonderter Aufstellung)					
89	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A / Gemeinschaft / Gesellschaft			EUR	
	Ehefrau / Person B			EUR	