

# 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 **Ø 1.266 €** sicher!

Das Beste: Wir schenken Dir **20% Rabatt**.  
Spar doppelt und hol Dir mit smartsteuer jetzt Deine Erstattung.

**20 % Rabatt**

**Dein Gutschein-Code:**

**smartGESPART**

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



Name / Gemeinschaft / Gesellschaft

Vorname

Steuernummer

lfd. Nr. der  
Anlage

### Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung bebauter Grundstücke

## Anlage V

zur Einkommensteuer-  
erklärung

zur Feststellungserklärung

Diese 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

Fertig gestellt am

Veräußert / Übertragen am

Wirtschafts-Identifikationsnummer

D E

#### Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise

als Ferienwoh-  
nung genutzt

61

1 = Ja  
2 = Nein

kurzfristig  
vermietet

63

1 = Ja  
2 = Nein

an 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 m<sup>2</sup>)

54

in Zeile 10 enthaltener eigengenutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum (in m<sup>2</sup>)

55

in Zeile 10 enthaltener als Ferienwohnung genutzter Wohnraum (in m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup>)

EUR

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

Wohnfläche (in m<sup>2</sup>)

+

Summe

01

=

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

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

Nutzfläche (in m<sup>2</sup>)

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

Nutzfläche (in m<sup>2</sup>)

+

Summe

02

=

#### Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)

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

Wohnfläche (in m<sup>2</sup>)

03

#### Einnahmen aus umgelegten Neben- / Betriebskosten (z. B. Wasser, Allgmeinstrom, 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

### Sonstige Einnahmen

		EUR	
25	Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen	06	
26	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw.	07	
27	Vereinnahmte Umsatzsteuer	09	
28	Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer	10	
		EUR	
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 11	-	
31	Ergebnis der Zeilen 29 und 30	08 =	
		EUR	
32	Summe der Einnahmen aus den Zeilen 15, 18 bis 28 und 31		

### 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 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).

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

durch direkte Zuordnung ermittelt

		EUR	
33	1 = linear 2 = degressiv % 1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung		
34	1 = linear 2 = degressiv % 1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %)	+	
35	Abzugsfähige Werbungskosten	30 =	

#### Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

durch direkte Zuordnung ermittelt

		EUR	
36	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung		
37	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %)	+	
38	Abzugsfähige Werbungskosten	70 =	

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

durch direkte Zuordnung ermittelt

		EUR	
39	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung		
40	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %)	+	
41	Abzugsfähige Werbungskosten	31 =	

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

durch direkte Zuordnung ermittelt

		EUR	
42	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung Einzelangaben (z. B. Bezeichnung, Anschaffungskosten und -datum, Nutzungsdauer)		
43	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung Einzelangaben (z. B. Bezeichnung, Anschaffungskosten und -datum, Nutzungsdauer)		
44	Gesamtbetrag in EUR, Ct abzugsfähiger Anteil (in %)	+	
45	Abzugsfähige Werbungskosten	60 =	





<b>Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)</b>			
durch direkte Zuordnung ermittelt			
46	Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)		EUR
			, —
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt			
47	Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
		,	+
			, —
48	Abzugsfähige Werbungskosten		33 =
			, —
<b>Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Notar-, Grundbuchgebühren)</b>			
durch direkte Zuordnung ermittelt			
49	Einzelangaben		EUR
			, —
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt			
50	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
		,	+
			, —
51	Abzugsfähige Werbungskosten		34 =
			, —
<b>Renten, dauernde Lasten</b>			
durch direkte Zuordnung ermittelt			
52	Einzelangaben		EUR
			, —
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt			
53	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
		,	+
			, —
54	Abzugsfähige Werbungskosten		35 =
			, —
<b>2024 voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)</b>			
55	durch direkte Zuordnung ermittelt		EUR
			, —
56	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
		,	37
			, —
<b>Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage) – §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV –</b>			
57	Gesamtaufwand 2024	57	€
	davon 2024 abzuziehen		€
58	durch direkte Zuordnung ermittelt		EUR
			, —
59	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
		,	+
			, —
60	Abzugsfähige Werbungskosten		38 =
			, —
<b>Zu berücksichtigender Anteil der Erhaltungsaufwendungen nach den §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV</b>			
61	aus 2020 durch direkte Zuordnung ermittelt		EUR
			, —
62	aus 2020 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
		,	+
			, —
63	Abzugsfähige Werbungskosten		39 =
			, —
64	aus 2021 durch direkte Zuordnung ermittelt		, —
			, —
65	aus 2021 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
		,	+
			, —
66	Abzugsfähige Werbungskosten		40 =
			, —
67	aus 2022 durch direkte Zuordnung ermittelt		, —
			, —
68	aus 2022 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
		,	+
			, —
69	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											
	<b>Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)</b>										
73	durch direkte Zuordnung ermittelt	Einzelangaben			EUR						
74	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)							
75											
	<b>Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)</b>										
76	durch direkte Zuordnung ermittelt	Einzelangaben			EUR						
77	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)							
78											
	<b>Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer</b>										
79	durch direkte Zuordnung ermittelt				EUR						
	<b>Sonstige Kosten</b>										
80	durch direkte Zuordnung ermittelt	Einzelangaben			EUR						
81	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)							
82											
83	<b>Summe der Werbungskosten</b> (Summe der Zeilen 35, 38, 41, 45, 48, 51, 54, 55, 56, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 79 und 82)										
84	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in den Werbungskosten laut Zeile 83 enthaltene abziehbare Vorsteuerbeträge										
	<b>Ermittlung und Zuordnung der Einkünfte</b>										
	– 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 –										
86	Zurechnung des Betrags aus Zeile 85				EUR					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 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									EUR	
	<b>2024 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (laut gesonderter Aufstellung)</b>										
89	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A / Gemeinschaft / Gesellschaft				EUR					Ehefrau / Person B	EUR