smartsteuer

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 1.432 €*** sicher!

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

Dein Gutschein-Code:

FORMULAR10

Gleich einlösen auf smartsteuer.de

* Die durchschnittliche Erstattung basiert auf den tatsächlichen Steuererstattungen unserer Kunden aus dem Vorjahr, für die ein Steuerbescheid vorliegt. Es handelt sich um einen statistischen Mittelwert und keine Garantie für Deine persönliche Erstattung. Wie viel Du zurückbekommst, hängt von Deiner individuellen steuerlichen Situation ab.

Anleitung zur Anlage V 2024

Allgemeines

Für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung verwenden Sie bitte die folgenden Anlagen:

Anlage V für Einkünfte aus

- **einem** vermieteten und / oder verpachteten bebauten Grundstück (z. B. Haus, Eigentumswohnung),
- **einem** selbst genutzten eigenen Haus oder **einer** selbst genutzten Eigentumswohnung, wenn Sie nur einzelne Räume vermieten und / oder verpachten sowie
- kurzfristiger Vermietung (z. B. über Internet-Plattformen, Ferienwohnung).

Neu!

Wenn Sie Einkünfte aus **weiteren** bebauten Grundstücken erzielt haben, dann müssen Sie für jedes Grundstück eine eigene Anlage V einreichen.

Bei Einkünften aus der Vermietung und / oder Verpachtung von Ferienwohnungen und / oder kurzfristiger Vermietung reichen Sie bitte zusätzlich zur Anlage V die **Anlage V-FeWo** ein.

Anlage V-Sonstige für

- Einkünfte aus Beteiligungen, z. B. Grundstücks- oder Erbengemeinschaften (Zeile 4 bis 29 und 39 der **Anlage V-Sonstige**),
- Einkünfte aus Untervermietung von gemieteten Räumen (Zeile 31 der **Anlage V-Sonstige**),
- Einkünfte aus unbebauten Grundstücken (z. B. Parkplatz), anderem unbeweglichen Vermögen (z. B. Schiffe) und Sachinbegriffen (z. B. Geschäftseinrichtung) sowie aus der Überlassung von Rechten, z. B. Erbbaurechte, Urheberrechte, Kiesausbeuterechte (Zeile 32 bis 36 der **Anlage V-Sonstige**),
- vereinnahmte Prozess- und Verzugszinsen, die mit der Vermietungs- oder Verpachtungstätigkeit zusammenhängen, z. B. wenn Sie einen Mietzahlungs- oder Schadenersatzanspruch gegen Ihren Mieter erfolgreich eingeklagt haben oder Sie aufgrund des Verzugs von Mietzahlungen Zinsen erhalten haben (Zeile 37 der **Anlage V-Sonstige**) und
- Einkünfte für die die ermäßigte Besteuerung nach § 34 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) anzuwenden ist (Zeile 38 der **Anlage V-Sonstige**).

Erzielen Sie diese Einkünfte im Ausland, reichen Sie bitte zusätzlich die **Anlage AUS** ein.

Für ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder eigenen betrieblichen / beruflichen Zwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile ist **keine Anlage V** auszufüllen.

Zeile 6

Neu!

Geben Sie bitte stets das **Aktenzeichen laut Grundsteuermessbescheid** (bisher Einheitswert-Aktenzeichen) an.

Zeile 7

Falls Sie das Mietobjekt veräußert oder übertragen haben, geben Sie hier bitte den Zeitpunkt des rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags (dies ist in der Regel der notarielle Kaufvertrag) oder gleichstehenden Rechtsakts an.

Zeile 8
Wirtschafts-Identifikationsnummer

Neu!

Die Wirtschafts-Identifikationsnummer wird an wirtschaftlich Tätige vergeben. Dies umfasst

- natürliche Personen, die wirtschaftlich tätig sind,
- juristische Personen und
- Personenvereinigungen (Gesellschaften / Gemeinschaften).

Die Wirtschafts-Identifikationsnummer besteht aus den Buchstaben „DE“ und 9 Ziffern. Für jede wirtschaftliche Tätigkeit, jeden Betrieb sowie jede Betriebsstätte wird die Wirtschafts-Identifikationsnummer um ein eigenes 5-stelliges Unterscheidungsmerkmal ergänzt.

Ihnen wurde bereits eine Wirtschafts-Identifikationsnummer vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) mitgeteilt?

Dann tragen Sie hier bitte die für die Vermietung / Verpachtung vergebene Wirtschafts-Identifikationsnummer ein.

Allgemeine Informationen zur Wirtschafts-Identifikationsnummer erhalten Sie auf der Internetseite des BZSt unter www.bzst.de/widnr.

Zeile 9

Machen Sie hier bitte Angaben zur Nutzung Ihres Objekts. Handelt es sich hierbei um eine Ferienwohnung oder haben Sie eine Wohnung kurzfristig vermietet, übermitteln Sie bitte **zusätzlich** zur Anlage V die **Anlage V-FeWo**.

Zeile 10 bis 12

Geben Sie hier bitte neben der Gesamtwohnfläche die Flächen an, die auf eigengenutzten, unentgeltlich an Dritte überlassenen oder als Ferienwohnung genutzten Wohnraum entfallen.

Zeile 13 bis 19
Mieteinnahmen

Mieteinnahmen tragen Sie hier bitte ein. Unterscheiden Sie dabei nach

- Mieteinnahmen für Wohnungen ohne Umlagen (Zeile 13 bis 15),
- Mieteinnahmen für andere Räume ohne Umlagen / Umsatzsteuer (Zeile 16 bis 18) und
- Einnahmen für an Angehörige (z. B. Eltern, Kinder, Geschwister sowie weitere Personen i. S. d. § 15 der Abgabenordnung) vermietete Wohnungen ohne Umlagen / Umsatzsteuer (Zeile 19).

Ordnen Sie diese Einnahmen bitte den einzelnen (Wohn-)Einheiten zu und geben Sie außerdem das Stockwerk, die Nummer der Wohnung / Einheit und die Wohn- / Nutzfläche an. Nicht zu den Wohnflächen gehören Zubehörräume, z. B. Keller, Dachböden, Schuppen und Garagen. Diese sind für die Berechnung der Wohnfläche nicht zu berücksichtigen. Raumteile mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern sowie die Fläche von Balkonen, Loggien und Dachgärten können Sie bis zur Hälfte der jeweiligen Fläche ansetzen.

Tragen Sie bitte die **Umlagen**, die Sie neben der Miete erhoben haben, in die Zeilen 20 bis 23 ein. Vermieten Sie ein Objekt umsatzsteuerpflichtig, so tragen Sie bitte in Zeile 27 die vereinnahmte Umsatzsteuer ein.

Zeile 20 bis 24
Einnahmen aus umgelegten Neben- / Betriebskosten (Umlagen)

Tragen Sie in Zeile 20 bitte die laufend vereinnahmten **Umlagen immer in voller Höhe ein** (z. B. die von Ihren Mietern monatlich an Sie gezahlten Nebenkostenvorauszahlungen). Dies gilt auch dann, wenn die Mieter die von Ihnen geschuldete Zahlung bestimmter Nebenkosten übernehmen.

Sie haben die laufend vereinnahmten Umlagen mit Ihren Mietern abgerechnet (z. B. durch eine Nebenkostenabrechnung)?

Dann tragen Sie bitte die sich auf Grund der Abrechnung von Ihren Mietern im Jahr 2024 an Sie geleistete Nachzahlung oder die von Ihnen an Ihre Mieter gezahlte Erstattung in Zeile 21 ein. Diese ergeben sich regelmäßig aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2023.

Für die entsprechenden Angaben bei einer Vermietung an Angehörige nutzen Sie bitte die Zeilen 22 und 23.

Sie haben mit Ihren Mietern keine Neben- und / oder Betriebskosten gesondert vereinbart?

Dann tragen Sie bitte in Zeile 24 eine „1“ ein.

Zeile 25 bis 28
Sonstige Einnahmen

Wenn Sie die Mietkaution beim Auszug von Mietern nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt haben, sondern mit ausstehenden Mieten, abzurechnenden Nebenkosten oder Beschädigungen durch die Mieter verrechnet haben, dann ist die Kaution eine steuerpflichtige Mieteinnahme. Tragen Sie diese bitte in Zeile 25 ein.

Einnahmen aus der Vermietung von Grundstücksteilen für Mobilfunkantennen, Windkraftanlagen und WLAN-Hotspots tragen Sie bitte in Zeile 26 ein.

Zeile 29 bis 31 und 89
Zuschüsse

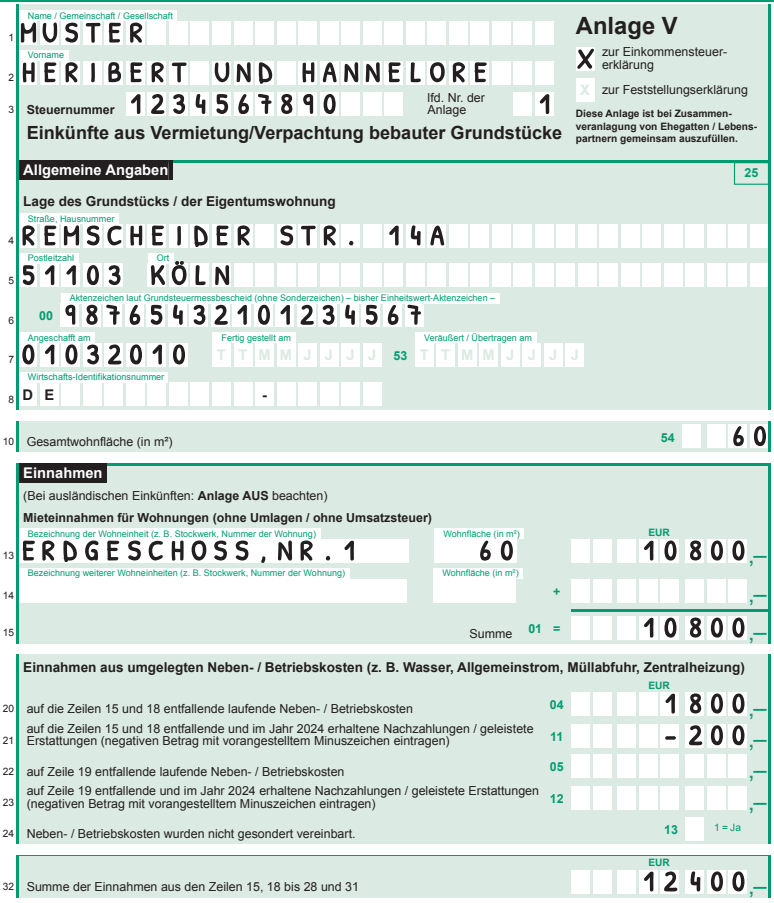
Geben Sie bitte die folgenden Zuschüsse in dem Jahr an, in dem Sie diese erhalten haben:

- Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zur Finanzierung von Erhaltungsaufwendungen sowie
- Aufwendungszuschüsse (z. B. zur Minderung der Zins- und Mietbelastungen)

Tragen Sie diese bitte in die Zeilen 29 bis 31 ein. Zuschüsse, die Sie als Gegenleistung für eine Mietpreisbindung oder Nutzung durch einen bestimmten Personenkreis erhalten haben (z. B. Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz), können Sie auf die Jahre des Bindungszeitraumes verteilen. Geben Sie diese bitte in einer gesonderten Aufstellung an. Zuschüsse, die Sie zur Finanzierung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten erhalten haben, müssen Sie in Zeile 89 eintragen.

Darüber hinaus müssen Sie diese Beträge von der Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen abziehen. Guthabenzinsen aus Bausparverträgen gehören dann zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, wenn der Bausparvertrag in einem engen Zusammenhang mit der Anschaffung, Herstellung oder Erhaltung dieses Gebäudes steht.

Bitte mindern Sie den Gesamtbetrag um den Anteil, der auf Ihre eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen entfällt.



Name / Gemeinschaft / Gesellschaft: MUSTER
Vorname: HERIBERT UND HANNELORE
Steuernummer: 1234567890 lfd. Nr. der Anlage: 1

Anlage V

X zur Einkommensteuererklärung
X zur Feststellungserklärung

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

Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung bebauter Grundstücke

Allgemeine Angaben 25

Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung
Straße, Hausnummer: REMSCHEIDER STR. 14A
Postleitzahl: 51103 Ort: KÖLN
Aktenzeichen laut Grundsteuermessbescheid (ohne Sonderzeichen) – bisher Einheitswert-Aktenzeichen –: 00 987654321012345 67
Angeschaft am: 01032010 Fertig gestellt am: 53 Veräußert / Übertragen am:
Wirtschafts-Identifikationsnummer: DE -

10 Gesamtwohnfläche (in m²) 54 60

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
13	ERDGESCHOSS, NR. 1	60		10800,–
14	Bezeichnung weiterer Wohneinheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)	Wohnfläche (in m²)	+	,–
15		Summe 01	=	10800,–

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

			EUR
20	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten	04	1800,–
21	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende und im Jahr 2024 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)	11	-200,–
22	auf Zeile 19 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten	05	,–
23	auf Zeile 19 entfallende und im Jahr 2024 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)	12	,–
24	Neben- / Betriebskosten wurden nicht gesondert vereinbart.	13	1 = Ja

32 Summe der Einnahmen aus den Zeilen 15, 18 bis 28 und 31 EUR 12400,–

Beispiel

Die Eheleute Muster vermieten eine 60 m² große Eigentumswohnung in Köln. Laut Mietvertrag beträgt die monatliche Kaltmiete 900 € zuzüglich vereinbarter Neben- und Betriebskostenvorauszahlungen (Umlagen) i. H. v. 150 €. Die Mieter zahlten die Miete einschließlich der vereinbarten Umlagen im Jahr 2024 jeweils pünktlich zum Monatsersten. Aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2023 ergab sich für die Mieter ein Guthaben i. H. v. 200 €. Dieses erstatteten die Eheleute Muster ihren Mietern im Juni 2024.

Die Einnahmen aus der Vermietung erklären die Eheleute Muster in der Anlage V ihrer Einkommensteuererklärung wie folgt:

Die Kaltmiete i. H. v. insgesamt 10.800 € (900 € x 12 Monate) tragen sie in die Zeilen 13 und 15 ein. Die vereinnahmten Umlagen i. H. v. 1.800 € (150 € x 12 Monate) geben sie gesondert in Zeile 20 an. Die Erstattung an die Mieter aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2023 i. H. v. 200 € erklären sie mit vorangestelltem Minuszeichen in Zeile 21. Die Summe der Einnahmen i. H. v. 12.400 € (10.800 € und 1.800 € abzüglich 200 €) tragen sie in Zeile 32 ein.

Da den Eheleuten Muster noch keine Wirtschafts-Identifikationsnummer zugeteilt wurde, müssen sie in Zeile 8 nichts eintragen.

Zeile 33 bis 84
Werbungskosten

Sie haben Aufwendungen, die im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einzelnen Räumen anfallen?
Dann können Sie diese nur als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen, wenn Sie aus der Wohnung oder den Räumen entsprechende Einnahmen erzielen oder in Zukunft erzielen wollen.
Sie haben Aufwendungen, die im Zusammenhang mit einer **eigengenutzten oder unentgeltlich an Dritte überlassenen Wohnung** anfallen?
Dann können Sie diese Aufwendungen nicht als Werbungskosten geltend machen.
Sie haben Aufwendungen, die im Zusammenhang mit Räumen anfallen, die Sie zu **eigenen beruflichen oder gewerblichen Zwecken** nutzen?
Dann können Sie diese Aufwendungen nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Sie können diese Aufwendungen nur als Werbungskosten oder Betriebsausgaben bei den Einnahmen abziehen, die Sie im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Räume erzielen.
Sind die Aufwendungen nur teilweise Werbungskosten bei Ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, tragen Sie bitte den direkt zuordenbaren Anteil (z. B. Badrenovierung) in die Zeilen „durch direkte Zuordnung ermittelt“ ein. Können Sie die Aufwendungen nicht direkt zuordnen (z. B. bei einer Dachreparatur) und haben Sie diese in anderer Weise den Wohnungen zugeordnet (z. B. nach dem errechneten Verhältnis der Nutzflächen in Prozent), dann füllen Sie bitte die Zeilen „durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt“ aus. Haben Sie die Aufwendungen zum ersten Mal verhältnismäßig aufgeteilt, dann erläutern Sie bitte den Aufteilungsmaßstab sowie die Zuordnung in einer gesonderten Aufstellung.
Beträgt die vereinbarte und gezahlte Miete einschließlich gezahlter Umlagen für eine überlassene Wohnung weniger als 50 % der ortsüblichen Marktmiete einschließlich umlagefähiger Kosten (z. B. bei verbilligter Überlassung), können die auf diese Wohnung entfallenden Aufwendungen nur anteilig als Werbungskosten berücksichtigt werden. Im Falle der verbilligten Überlassung tragen Sie bitte die entsprechenden Aufwendungen in die Zeilen 33 bis 84 stets in voller Höhe ein. Hinsichtlich der vorzunehmenden Kürzung verwenden Sie bitte ausschließlich die Eintragungsmöglichkeiten in den Zeilen 87 und 88 und beachten Sie die entsprechenden Erläuterungen hierzu.

Zeile 33 bis 45
Abschreibung

Abschreibung (Absetzung für Abnutzung – AfA –) ist die Verteilung der Anschaffungs- und / oder der Herstellungskosten auf die Nutzungsdauer eines Gebäudes oder Wirtschaftsguts. Machen Sie erstmals Abschreibungen geltend, reichen Sie bitte eine gesonderte Erläuterung ein. Diese Erläuterung muss folgenden Inhalt haben:

- den gezahlten Rechnungsbetrag,
- das Rechnungsdatum,
- den Gegenstand der Leistung sowie
- das ausführende Unternehmen

Möchten Sie ein bisher selbstgenutztes Objekt vermie-

ten, führt diese Nutzungsänderung dazu, dass Sie die Abschreibung erstmalig berechnen müssen.
Haben Sie beim Erwerb von Wohneigentum eine Erhaltungsrücklage miterworben, so gehört diese nicht zur Bemessungsgrundlage für die Abschreibung. Zum Werbungskostenabzug beachten Sie bitte die Erläuterungen zu den Zeilen 55 bis 72.
Beachten Sie bitte, dass Sie einen einheitlichen Kaufpreis in Anschaffungskosten für den Grund und Boden und das Gebäude aufteilen müssen. Für eine sachgerechte Schätzung steht Ihnen eine Arbeitshilfe auf der Website des Bundesministeriums der Finanzen zur Verfügung. Geben Sie bitte unter www.bundesfinanzministerium.de den Suchbegriff „Kaufpreisaufteilung“ ein.
Haben Sie vor dem 1. Januar 1991 ein Gebäude im Beitrittsgebiet angeschafft oder hergestellt, so ist nur die Abschreibung nach § 7 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes (EStG) zulässig.
Haben Sie ein Gebäude vor dem 1. Juli 1990 angeschafft oder hergestellt, so bemisst sich die Abschreibung nach den Wiederherstellungs- / Wiederbeschaffungskosten, höchstens nach dem Zeitwert zum 1. Juli 1990.

Zeile 33 bis 35
Abschreibung für Gebäude

Neu!

Die Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG beträgt

- bei vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellten Gebäuden jährlich 2,5 %,
- bei nach dem 31. Dezember 1924 und vor dem 1. Januar 2023 fertiggestellten Gebäuden jährlich 2 % und
- bei nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellten Gebäuden jährlich 3 %

der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes. Ist die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer als 40, 50 oder 33 Jahre, können Sie in begründeten Ausnahmefällen entsprechend höhere Abschreibungen geltend machen. Eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer müssen Sie Ihrem Finanzamt nachweisen. Weitere Einzelheiten – insbesondere zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer – entnehmen Sie bitte dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 22. Februar 2023, Bundessteuerblatt (BStBl) I Seite 332.
Davon abweichend können Sie nach § 7 Abs. 5 oder 5a EStG bei einem Gebäude oder einer Eigentumswohnung im Inland oder in einem EU- / EWR-Staat, das / die Sie selbst hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft haben, die folgenden Beträge als degressive (kontinuierlich vermindernde) Abschreibung abziehen:

Bei Bauantrag (im Herstellungsfall) oder bei rechtswirksamem Abschluss des obligatorischen Vertrags (im Anschaffungsfall)	
vor dem 1. Januar 1995	8 Jahre je 5 %, 6 Jahre je 2,5 % und 36 Jahre je 1,25 %
vor dem 1. Januar 1996, soweit das Objekt Wohnzwecken dient	4 Jahre je 7 %, 6 Jahre je 5 %, 6 Jahre je 2 % und 24 Jahre je 1,25 %
nach dem 31. Dezember 1995 und vor dem 1. Januar 2004, soweit das Objekt Wohnzwecken dient	8 Jahre je 5 %, 6 Jahre je 2,5 % und 36 Jahre je 1,25 %
nach dem 31. Dezember 2003 und vor dem 1. Januar 2006, soweit das Objekt Wohnzwecken dient	10 Jahre je 4 %, 8 Jahre je 2,5 % und 32 Jahre je 1,25 %
der Anschaffungs- oder Herstellungskosten	

Neu!

Bei Baubeginnsanzeige (im Herstellungsfall) oder bei rechtswirksamem Abschluss des obligatorischen Vertrags (im Anschaffungsfall)	
nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029, soweit das Objekt Wohnzwecken dient	je 5 %
vom jeweiligen Buchwert (Restwert)	

Bei dem Restwert handelt es sich um die Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich bereits in Anspruch genommener Abschreibung.

Zu der in die Zeilen 33 bis 35 einzutragenden Abschreibung gehört auch die Restwert-Abschreibung i. S. d. § 7b Abs. 1 Satz 2, § 7k Abs. 1 Satz 3 EStG, § 4 des Fördergebietsgesetzes sowie §§ 14a und 14d des Berlinförderungsgesetzes.
Haben Sie ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung unentgeltlich erworben, können Sie eine Abschreibung nach dem Prozentsatz ansetzen, der für die Rechtsvorgängerin oder den Rechtsvorgänger maßgebend sein würde, wenn sie oder er noch Eigentümerin oder Eigentümer wäre.

Zeile 36 bis 38
§ 7b EStG

Sie haben neue Mietwohnungen angeschafft oder hergestellt?
Dann können Sie unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlich zu der linearen Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG (Zeile 33 bis 35) im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 3 Jahren Sonderabschreibungen bis zu 5 % jährlich der Bemessungsgrundlage in Anspruch nehmen (§ 7b EStG).
Begünstigt sind Baumaßnahmen, die aufgrund eines

- nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 oder
- nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029

gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen schaffen.

Baumaßnahmen mit Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022:
Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist, dass

- sich die Wohnung in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union befindet,
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Wohnung maximal 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen und
- die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 9 Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken vermietet wird.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung darf maximal 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen.
Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG ist eine De-minimis-Beihilfe. Ihr Finanzamt gewährt diese nur, wenn die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung eingehalten werden. Geben Sie bitte an, in welcher Höhe Sie weitere De-minimis-Beihilfen in den beiden vorangegangenen sowie im laufenden Kalenderjahr erhalten haben.
Tragen Sie diese bitte in der Checkliste „Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG“ ein. Geben Sie die Checkliste mit Ihrer Einkommensteuererklärung ab. Die Checkliste können Sie dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 7. Juli 2020, BStBl I Seite 623 entnehmen.

Baumaßnahmen mit Bauantrag oder Bauanzeige nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Oktober 2029:

Neu!

Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist, dass

- sich die Wohnung in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union befindet,
- die Wohnung in einem Gebäude liegt, das die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt und dies durch das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ nachgewiesen wird,
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Wohnung maximal 5.200 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen und
- die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 9 Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken vermietet wird.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung darf maximal 4.000 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen.
Die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung müssen nur dann eingehalten und nachgewiesen werden, wenn die Sonderabschreibung im Rahmen einer Gewinneinkunftsart beansprucht wird.

Zeile 39 bis 41
§ 7h EStG

Für Maßnahmen i. S. d. § 177 des Baugesetzbuches (BauGB), die an Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich durchgeführt worden sind, können Sie eine erhöhte Abschreibung nach § 7h EStG beantragen.
Dies gilt auch für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes in einem solchen Gebiet dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Voraussetzung ist, dass Sie sich zu deren Durchführung neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet haben.
Hierfür benötigen Sie eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde, dass Sie Baumaßnahmen in dem genannten Sinne durchgeführt und Sie die Aufwendungen hierfür selbst getragen haben.
Die Abschreibung nach § 7h EStG ersetzt die Abschreibung nach § 7 Abs. 4 und 5 EStG wie folgt:

Bei Beginn der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten	
vor dem 1. Januar 2004	10 Jahre jeweils bis zu 10 %
nach dem 31. Dezember 2003	8 Jahre jeweils bis zu 9 %, 4 Jahre jeweils bis zu 7 %
	der Bemessungsgrundlage

Zeile 39 bis 41
§ 7i EStG

Sie haben Baumaßnahmen an einem Gebäude durchgeführt, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist?
Die Baumaßnahmen waren nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und wurden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde durchgeführt?
Dann können Sie für bestimmte Baumaßnahmen bei Baudenkmalen eine Abschreibung nach § 7i EStG geltend machen.
Als Beginn gilt bei Baumaßnahmen, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird. Bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben, für die Bauunterlagen einzureichen sind, gilt als Beginn der Baumaßnahmen der Zeitpunkt, in dem die Bauunterlagen eingereicht werden.
Sie können die Abschreibung nach § 7i EStG nur in Anspruch nehmen, wenn Ihnen eine Bescheinigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorliegt, die die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist und Sie diese Aufwendungen selbst getragen haben.
Die Abschreibung nach § 7i EStG ersetzt die Abschreibung nach § 7 Abs. 4 und 5 EStG wie folgt:

Bei Beginn der Baumaßnahmen	
vor dem 1. Januar 2004	10 Jahre jeweils bis zu 10 %
nach dem 31. Dezember 2003	8 Jahre jeweils bis zu 9 %, 4 Jahre jeweils bis zu 7 %
	der Herstellungs- / Anschaffungskosten

Zeile 42 bis 45
Abschreibung für Wirtschaftsgüter, die keine Gebäude sind

Sie müssen die Abschreibung für Wirtschaftsgüter, die keine Gebäude sind (z. B. Einbauküche), nach § 7 Abs. 1 EStG anhand der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer ermitteln. Sie können ein Wirtschaftsgut, das nicht mehr als 800 € (ohne Umsatzsteuer) gekostet hat, im Jahr der Anschaffung voll absetzen. Tragen Sie diese Kosten für das Wirtschaftsgut in die Zeilen 80 bis 82 ein.

Zeile 46 bis 48
Schuldzinsen

Zu den Schuldzinsen gehört auch ein Darlehensabgeld (Damnum, Disagio) und zu zahlende Erbbauzinsen. Sie können ein Damnum / Disagio im Zeitpunkt der Zahlung abziehen, soweit es marktüblich ist. Ist es nicht marktüblich, so müssen Sie dieses auf die Dauer des Zeitraums der Zinsfestschreibung gleichmäßig verteilen. Sie können von einer Marktüblichkeit ausgehen, wenn der Zeitraum der Zinsfestschreibung mindestens 5 Jahre und das Damnum / Disagio nicht mehr als 5 % beträgt. Haben Sie keine Zinsfestschreibung vereinbart, müssen Sie dieses auf die Laufzeit des Darlehens verteilen. Haben Sie steuerfreie Zinszuschüsse Ihres Arbeitgebers erhalten, können Sie nur den übersteigenden Teil der Schuldzinsen als Werbungskosten geltend machen. Tragen Sie öffentliche Zuschüsse zur Zinsverbilligung in Zeile 29 ein. Geldbeschaffungskosten tragen Sie bitte in die Zeilen 49 bis 51 ein.

Zeile 55 bis 72
Erhaltungsaufwendungen

Sie können größere Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilen (§ 82b der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung). Voraussetzung ist, dass die Grundfläche der Räume des Gebäudes, die zu Wohnzwecken dienen, mehr als die Hälfte der gesamten Nutzfläche beträgt. Unabhängig von der Art der Nutzung können Sie größere Aufwendungen zur Erhaltung eines Gebäudes ebenfalls auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilen. Hierbei muss es sich um Aufwendungen handeln

- für Maßnahmen aufgrund eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots der Gemeinden i. S. d. § 177 BauGB (§ 11a EStG),
- für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich die Eigentümerin oder der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat (§ 11a EStG) und / oder
- zur Erhaltung von Baudenkmalen (§ 11b EStG).

Erhaltungsaufwendungen, die auf innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführten Baumaßnahmen beruhen, können als anschaffungsnahe Herstellungskosten die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung des Gebäudes erhöhen. Voraussetzung dafür ist, dass die Erhaltungsaufwendungen insgesamt mehr als 15 % (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten betragen. Hierzu gehören aber nicht die Kosten für Erweiterungen sowie jährlich üblicherweise anfallenden Erhaltungsaufwand (z. B. Wartungsaufwand).
Sie hatten Aufwendungen für Baumaßnahmen, die die Wohnung oder das Gebäude auf einen höheren Standard bringen?
Dann stellen diese Aufwendungen Herstellungs- oder Anschaffungskosten dar. Sie können diese nicht als Erhaltungsaufwendungen geltend machen. Für den Standard eines Wohngebäudes ist in diesem Zusammenhang vor allem die Ausstattung und Qualität der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie der Fenster ausschlaggebend.
Sie hatten Aufwendungen für Baumaßnahmen nach dem Erwerb eines Gebäudes, um funktionsuntüchtige Teile wiederherzustellen?
Dann gehören diese Aufwendungen zu den Anschaffungskosten, wenn die Teile für die Nutzung unerlässlich sind (z. B. bei einer defekten Heizung oder bei Unbewohnbarkeit aufgrund von Wasser- oder Brandschäden). Dies gilt auch für Aufwendungen für Baumaßnahmen, die Ihnen im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung entstanden sind. Diese rechnen Sie bitte den Anschaffungskosten zu, soweit sie vor der erstmaligen Nutzung entstanden sind (z. B. Umbau einer Wohnung in ein Büro).

Zeile 73 bis 75
Umgelegte Kosten

Ihnen sind Neben- und / oder Betriebskosten entstanden, die Sie auf Ihre Mieter umgelegt haben?
Dann tragen Sie diese bitte hier ein. Gleiches gilt für Erstattungen.
Werden die Neben- und / oder Betriebskosten über eine Hausverwaltung abgerechnet (z. B. Hausgeldendabrechnung bei einer Wohnungseigentümergemeinschaft)?
Dann tragen Sie bitte hier die sich für Sie gegenüber der Hausverwaltung ergebende Nachzahlung ein (ohne die Beiträge zur Erhaltungsrücklage – vgl. die Erläuterungen zu den Zeilen 55 bis 72). Gleiches gilt für eine Erstattung.

Zeile 76 bis 78
Nicht umgelegte Kosten

Ihnen sind Neben- und / oder Betriebskosten entstanden, die Sie **nicht** auf Ihre Mieter umgelegt haben?
Dann tragen Sie diese bitte hier ein.

Zeile 80 bis 82
Sonstige Kosten

Hier können Sie weitere Kosten eintragen, die nicht den Aufwendungen in den Zeilen 33 bis 79 zugeordnet werden können. Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung tragen Sie hier bitte auch die Vorsteuern aus Anschaffungs- und / oder Herstellungskosten ein, die im Wege der Abschreibung berücksichtigt werden können, sowie die Vorsteuern aus Erhaltungsaufwendungen, welche Sie auf bis zu 5 Jahre verteilen (Zeile 57 bis 60).

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)

33	durch direkte Zuordnung ermittelt: 1 = linear, 2 = degressiv	2,00 %	1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	1	EUR		4000,–	
34	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt: 1 = linear, 2 = degressiv	, %	1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung	Gesamtbetrag in EUR, Ct: ,	abzugsfähiger Anteil (in %)	+		,–
35	Abzugsfähige Werbungskosten				30 =		4000	,–

Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)

73	durch direkte Zuordnung ermittelt: Einzelangaben	WASSER, MÜLL USW.			EUR		1900	,–
74	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt: Einzelangaben		Gesamtbetrag in EUR, Ct: ,	abzugsfähiger Anteil (in %)		+		,–
75	Abzugsfähige Werbungskosten				52 =		1900	,–

Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)

76	durch direkte Zuordnung ermittelt: Einzelangaben	KONTOFÜHRUNG			EUR		120	,–
77	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt: Einzelangaben		Gesamtbetrag in EUR, Ct: ,	abzugsfähiger Anteil (in %)		+		,–
78	Abzugsfähige Werbungskosten				48 =		120	,–

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	6020,–

Ermittlung und Zuordnung der Einkünfte

85	Überschuss (Einnahmen laut Zeile 32 abzüglich Werbungskosten laut Zeile 83) – negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen –			EUR	6380,–
		Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A / Gemeinschaft / Gesellschaft		Ehefrau / Person B	
86	Zurechnung des Betrags aus Zeile 85	20 EUR	3190,–	21 EUR	3190,–

Beispiel

Im Zusammenhang mit der vermieteten Eigentumswohnung sind den Eheleuten Muster folgende Aufwendungen entstanden:
Die lineare Abschreibung beträgt wie im Vorjahr 4.000 €. Außerdem sind ihnen 1.900 € Neben- und Betriebskosten (Wasser, Müll usw.) entstanden, die sie auf ihre Mieter umlegt haben. Für das Mietkonto sind 120 € Kontoführungsgebühren angefallen.
Die Werbungskosten erklären die Eheleute Muster in der Anlage V ihrer Einkommensteuererklärung wie folgt:
Die Abschreibung i. H. v. 4.000 € tragen sie in die Zeilen 33 und 35 ein. Die auf die Mieter umgelegten Neben- und Betriebskosten i. H. v. 1.900 € geben sie in den Zeilen 73 und 75 an. Da sie die Kontoführungsgebühren i. H. v. 120 € nicht auf die Mieter umlegen dürfen, erklären sie diese in den Zeilen 76 und 78. Die Summe der abzugsfähigen Werbungskosten i. H. v. 6.020 € (4.000 € und 1.900 € sowie 120 €) erfassen sie in Zeile 83.
Die Eheleute Muster ermitteln den Überschuss der Einnahmen (Zeile 32: 12.400 €) über die Werbungskosten (Zeile 83: 6.020 €) und tragen das Ergebnis i. H. v. 6.380 € in Zeile 85 ein.
Da die Eigentumswohnung den Eheleuten Muster gemeinsam gehört, rechnen sie das Ergebnis beiden jeweils hälftig zu. In Zeile 86 erklären sie für Herrn Muster sowie für Frau Muster jeweils 3.190 €.

Zeile 87 und 88
Verbilligte Überlassung

Beträgt die vereinbarte und gezahlte Miete einschließlich gezahlter Umlagen für eine überlassene Wohnung weniger als 50 % der ortsüblichen Marktmiete einschließlich umlagefähiger Kosten (z. B. bei verbilligter Überlassung), müssen Sie die auf diese Wohnung entfallenden Aufwendungen im Verhältnis der ortsüblichen Marktmiete zur vereinbarten Miete aufteilen.
Sie müssen die Aufwendungen nicht aufteilen, wenn

- das Entgelt mindestens 50 %, jedoch weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete einschließlich

umlagefähiger Kosten beträgt und

- im Zeitraum der Vermietung voraussichtlich kein Verlust erwirtschaftet wird (Überschussprognose vgl. Randnummer 33 ff. des Schreibens des Bundesministeriums der Finanzen vom 8. Oktober 2004, BStBl I Seite 933).

Sie müssen die Aufwendungen ebenfalls nicht aufteilen, wenn das Entgelt mindestens 66 % der ortsüblichen Marktmiete einschließlich umlagefähiger Kosten beträgt.

Sofern nach den vorstehenden Ausführungen für das gesamte verbilligt vermietete Objekt eine Aufteilung erforderlich ist, tragen Sie bitte in Zeile 87 den Prozentsatz ein, um den die Werbungskosten zu kürzen sind. Wird nur ein Teil des Objekts verbilligt vermietet, nehmen Sie bitte eine betragsmäßige Kürzung der Werbungskosten in Zeile 88 vor.

Die ortsübliche Miete ist grundsätzlich auf der Basis des Mietspiegels zu bestimmen. Kann ein Mietspiegel nicht zu Grunde gelegt werden oder ist er nicht vorhanden, kann die ortsübliche Miete z. B.

- mit Hilfe eines mit Gründen versehenen Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen i. S. d. § 558a Abs. 2 Nr. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB),
- durch die Auskunft aus einer Mietdatenbank i. S. d. § 558a Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 558e BGB oder
- durch Zugrundelegung der Entgelte für zumindest drei vergleichbare Wohnungen i. S. d. § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB

ermittelt werden. Jeder dieser Ermittlungswege ist gleichrangig.

Anlage V

Name / Gemeinschaft / Gesellschaft: MUSTER
Vorname: HERIBERT UND HANNELORE
Steuernummer: 1234567890 — lfd. Nr. der Anlage: 2

X zur Einkommensteuererklärung
X zur Feststellungserklärung

Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung bebauter Grundstücke

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

Allgemeine Angaben 25

Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung

Straße, Hausnummer: REMSCHEIDER STR. 14A
Postleitzahl: 51103 Ort: KÖLN
Aktenzeichen laut Grundsteuermessbescheid (ohne Sonderzeichen) – bisher Einheitswert-Aktenzeichen –: 00 98765432101234568
Angeschafft am: 01092000 Fertig gestellt am: 53 Veräußert / Übertragen am:
Wirtschafts-Identifikationsnummer: DE -

Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise

als Ferienwohnung genutzt 61 (1 = Ja 2 = Nein) — kurzfristig vermietet 63 (1 = Ja 2 = Nein) — an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet 62: 1 (1 = Ja 2 = Nein)

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

Gesamtwohnfläche (in m²) 54: 60

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
13				, –
14	Bezeichnung weiterer Wohneinheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)	Wohnfläche (in m²)	+	, –
15		Summe	01 =	, –

Einnahmen für andere Räume (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)

	Bezeichnung der Einheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)	Nutzfläche (in m²)		
16				, –
17	Bezeichnung weiterer Einheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)	Nutzfläche (in m²)	+	, –
18		Summe	02 =	, –

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

	Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)	Wohnfläche (in m²)		EUR
19	OBERGESCHOSS, NR. 2	60	03	3240 , –

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

			EUR
20	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten	04	, –
21	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende und im Jahr 2024 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)	11	, –
22	auf Zeile 19 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten	05	1800 , –
23	auf Zeile 19 entfallende und im Jahr 2024 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)	12	, –
24	Neben- / Betriebskosten wurden nicht gesondert vereinbart.	13 (1 = Ja)	

		EUR
32	Summe der Einnahmen aus den Zeilen 15, 18 bis 28 und 31	5040 , –

Beispiel

Die Eheleute Muster besitzen eine weitere 60 m² große Eigentumswohnung im selben Haus. Diese vermieten sie **verbilligt** an die Eltern von Frau Muster. Laut Mietvertrag beträgt die monatliche Kaltmiete 270 € zuzüglich vereinbarter Neben- und Betriebskostenvorauszahlungen (Umlagen) i. H. v. 150 €. Die Eltern von Frau Muster zahlten die Miete einschließlich der vereinbarten Umlagen im Jahr 2024 jeweils pünktlich zum Monatsersten.

Die ortsübliche Marktmiete (ohne Umlagen) beträgt 15 € je Quadratmeter (60 m² x 15 € / m² = 900 €).

Die Einnahmen aus der Vermietung erklären die Eheleute Muster in der Anlage V ihrer Einkommensteuererklärung wie folgt:

Die Kaltmiete i. H. v. insgesamt 3.240 € (270 € x 12 Monate) tragen sie in Zeile 19 ein. Die vereinnahmten Umlagen i. H. v. 1.800 € (150 € x 12 Monate) geben sie gesondert in Zeile 22 an. Die Summe der Einnahmen i. H. v. 5.040 € (3.240 € zuzüglich 1.800 €) tragen sie in Zeile 32 ein.

Da den Eheleuten Muster noch keine Wirtschafts-Identifikationsnummer zugeteilt wurde, müssen sie in Zeile 8 nichts eintragen.

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

33 | 1 (1 = linear, 2 = degressiv) | 2,00 % | 1 (1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung) | EUR 3000,—

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

34 | (1 = linear, 2 = degressiv) | , % | (1 = wie Vorjahr, 2 = laut Erläuterung) | Gesamtbetrag in EUR, Ct , | abzugsfähiger Anteil (in %) | + ,—

35 | Abzugsfähige Werbungskosten | 30 = 3000,—

Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)

durch direkte Zuordnung ermittelt

73 | Einzelangaben: WASSER, MÜLL USW. | EUR 1800,—

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

74 | Einzelangaben | Gesamtbetrag in EUR, Ct , | abzugsfähiger Anteil (in %) | + ,—

75 | Abzugsfähige Werbungskosten | 52 = 1800,—

Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)

durch direkte Zuordnung ermittelt

76 | Einzelangaben: KONTOFÜHRUNG | EUR 120,—

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

77 | Einzelangaben | Gesamtbetrag in EUR, Ct , | abzugsfähiger Anteil (in %) | + ,—

78 | Abzugsfähige Werbungskosten | 48 = 120,—

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 ,—

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

81 | Einzelangaben | 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 4920,—

84 | Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in den Werbungskosten laut Zeile 83 enthaltene abziehbare Vorsteuerbeträge | 59 | ,—

Ermittlung und Zuordnung der Einkünfte

85 | Überschuss (Einnahmen laut Zeile 32 abzüglich Werbungskosten laut Zeile 83) – negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen – | EUR 120,—

	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A / Gemeinschaft / Gesellschaft	Ehefrau / Person B
86 Zurechnung des Betrags aus Zeile 85	20 EUR 60,—	21 EUR 60,—

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 60,00

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)

	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A / Gemeinschaft / Gesellschaft	Ehefrau / Person B
89	EUR ,—	EUR ,—

Beispiel

Im Zusammenhang mit der **verbilligt** vermieteten Eigentumswohnung sind den Eheleuten Muster folgende Aufwendungen entstanden:
Die lineare Abschreibung beträgt wie im Vorjahr 3.000 €. Außerdem sind ihnen 1.800 € Neben- und Betriebskosten (Wasser, Müll usw.) entstanden, die sie auf ihre Mieter umgelegt haben. Für das Mietkonto sind 120 € Kontoführungsgebühren angefallen.
Die Werbungskosten erklären die Eheleute Muster in der Anlage V ihrer Einkommensteuererklärung wie folgt:
Die Abschreibung i. H. v. 3.000 € tragen sie in die Zeilen 33 und 35 ein. Die auf die Mieter umgelegten Neben- und Betriebskosten i. H. v. 1.800 € geben sie in den Zeilen 73 und 75 an. Da sie die Kontoführungsgebühren i. H. v. 120 € nicht auf die Mieter umlegen dürfen, erklären sie diese in den Zeilen 76 und 78. Die Summe der abzugsfähigen Werbungskosten i. H. v. 4.920 € (3.000 € und 1.800 € sowie 120 €) erfassen sie in Zeile 83.
Die Eheleute Muster ermitteln den Überschuss der Einnahmen (Zeile 32: 5.040 €) über die Werbungskosten (Zeile 83: 4.920 €) und tragen das Ergebnis i. H. v. 120 € in Zeile 85 ein.
Da die Eigentumswohnung den Eheleuten Muster gemeinsam gehört, rechnen sie das Ergebnis beiden jeweils hälftig zu. In Zeile 86 erklären sie für Herrn Muster sowie für Frau Muster jeweils 60 €.

Die vereinbarte und gezahlte Miete einschließlich der gezahlten Umlagen für die an die Eltern von Frau Muster vermietete Wohnung beträgt weniger als 50 % der ortsüblichen Marktmiete einschließlich umlagefähiger Kosten.

Berechnung:
900 € ortsübliche Marktmiete zuzüglich 150 € umlagefähige Kosten = 1.050 €
270 € vereinbarte Miete zuzüglich 150 € umlagefähige Kosten = 420 €

Die Eheleute Muster vermieten die Wohnung zu 40,00 % entgeltlich (420 € / 1.050 €) und zu 60,00 % unentgeltlich (prozentualer Kürzungsanteil). Deshalb sind die auf diese Wohnung entfallenden Werbungskosten im Verhältnis der ortsüblichen Marktmiete zur vereinbarten Miete aufzuteilen. Den prozentualen Kürzungsanteil i. H. v. 60,00 % tragen die Eheleute Muster in Zeile 87 ein.
Das Finanzamt kürzt die Summe der Werbungskosten i. H. v. 4.920 € (Zeile 83) von Amts wegen um 60,00 % (2.952 €) und berücksichtigt folglich nur 1.968 € (4.920 € abzüglich 2.952 €) als abzugsfähigen Betrag. Die im Einkommensteuerbescheid für dieses Objekt ausgewiesenen Einkünfte betragen daher für Herrn Muster und für Frau Muster jeweils 1.536 € (zusammen 3.072 €).