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 vorhanden

2025

Anlage V

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

1 Name

2 Vorname

3 **Steuernummer** lfd. Nr. der Anlage

Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung bebauter Grundstücke

Allgemeine Angaben

25

Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung

4 Straße, Hausnummer

5 Postleitzahl Ort

6 00 Aktenzeichen laut Grundsteuermessbescheid (ohne Sonderzeichen) – bisher Einheitswert-Aktenzeichen –

7 Notar- / Kaufvertrag vom (T T M M J J J J) Eigentumsübergang am (T T M M J J J J) Bauantrag / Bauanzeige / Baubeginnsanzeige vom (T T M M J J J J) Fertig gestellt am (T T M M J J J J)

8 53 Veräußert / Übertragen am (T T M M J J J J) Eigentumsübergang bei Veräußerung / Übertragung am (T T M M J J J J)

9 Wirtschafts-Identifikationsnummer D E -

Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise

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

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

11 Gesamtwohnfläche (in m²) 54

12 in Zeile 11 enthaltener eigengenutzter / unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum (in m²) 55 in Zeile 11 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
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)		
19			03	,—

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 2025 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)	11	,—
22	auf Zeile 19 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten	05	,—
23	auf Zeile 19 entfallende und im Jahr 2025 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)	12	,—
24	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 12		–	, —
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			, —

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

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

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

durch direkte Zuordnung ermittelt

			EUR
36	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung		, —

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

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		, —

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

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)	, —

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

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 =	, —

2025AnlV102

Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut) — EUR

46

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut) | Gesamtbetrag in EUR, Ct | abzugsfähiger Anteil (in %)

47 +

48 Abzugsfähige Werbungskosten 33 =

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

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben — EUR

49

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

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

50 +

51 Abzugsfähige Werbungskosten 34 =

Renten, dauernde Lasten

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben — EUR

52

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

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

53 +

54 Abzugsfähige Werbungskosten 35 =

2025 voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)

EUR

55 durch direkte Zuordnung ermittelt 36

56 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 –

57 Gesamtaufwand **2025** 57 € davon **2025** abzuziehen €

EUR

58 durch direkte Zuordnung ermittelt

59 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt | Gesamtbetrag in EUR, Ct | abzugsfähiger Anteil (in %) +

60 Abzugsfähige Werbungskosten 38 =

2025 zu berücksichtigender Anteil der Erhaltungsaufwendungen nach den §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV

EUR

61 **aus 2021** durch direkte Zuordnung ermittelt

62 **aus 2021** durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt | Gesamtbetrag in EUR, Ct | abzugsfähiger Anteil (in %) +

63 Abzugsfähige Werbungskosten 39 =

64 **aus 2022** durch direkte Zuordnung ermittelt

65 **aus 2022** durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt | Gesamtbetrag in EUR, Ct | abzugsfähiger Anteil (in %) +

66 Abzugsfähige Werbungskosten 40 =

67 **aus 2023** durch direkte Zuordnung ermittelt

68 **aus 2023** durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt | Gesamtbetrag in EUR, Ct | abzugsfähiger Anteil (in %) +

69 Abzugsfähige Werbungskosten 41 =

					EUR
70	**aus 2024** durch direkte Zuordnung ermittelt				,—
71	**aus 2024** 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				EUR
	Einzelangaben				
73					,—
	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt				
	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
74		,		+	,—
75	Abzugsfähige Werbungskosten		52	=	,—

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

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

Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung:
an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer

				EUR
79	durch direkte Zuordnung ermittelt		58	,—

Sonstige Kosten

	durch direkte Zuordnung ermittelt				EUR
	Einzelangaben				
80					,—
	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt				
	Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)		
81		,		+	,—
82	Abzugsfähige Werbungskosten		49	=	,—

				EUR
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)			,—
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. –

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

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	,
			EUR
88	Betragsmäßige Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung eines Teils des Objekts	51	,—

2025 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (laut gesonderter Aufstellung)

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

2025AnlV104