

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



1	Name													
2	Vorname													
3	Steuernummer													
	Ifd. Nr. der Anlage													
Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung bebauter Grundstücke														
Allgemeine Angaben														
Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung														
4	Straße, Hausnummer													
5	Postleitzahl	Ort												
6	Aktenzeichen laut Grundsteuermessbescheid (ohne Sonderzeichen) – bisher Einheitswert-Aktenzeichen –													
7	00													
8	Notar- / Kaufvertrag vom	Eigentumsübergang am	Bauantrag / Bauanzeige / Baubeginnsanzeige vom	Fertig gestellt am										
9	T T M M J J J J	T T M M J J J J	T T M M J J J J	T T M M J J J J										
10	Veräußert / Übertragen am	Eigentumsübergang bei Veräußerung / Übertragung am	1 = Ja 2 = Nein		1 = Ja 2 = Nein	1 = Ja 2 = Nein								
11	53 T T M M J J J J	T T M M J J J J	1 = Ja 2 = Nein		1 = Ja 2 = Nein	1 = Ja 2 = Nein								
12	Wirtschafts-Identifikationsnummer													
13	D E	-												
Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise														
14	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. –														
15	Gesamtwohnfläche (in m ²)												54	
16	in Zeile 11 enthaltener eigengenutzter / unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum (in m ²)												55	
17	in Zeile 11 enthaltener als Ferienwohnung genutzter Wohnraum (in m ²)												56	
Einnahmen														
(Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten)														
Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)														
18	Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)												Wohnfläche (in m ²)	EUR
19														,
20	Bezeichnung weiterer Wohneinheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)												Wohnfläche (in m ²)	EUR
21														,
22	Summe 01 =													,
Einnahmen für andere Räume (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)														
23	Bezeichnung der Einheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)												Nutzfläche (in m ²)	EUR
24														,
25	Bezeichnung weiterer Einheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)												Nutzfläche (in m ²)	EUR
26														,
27	Summe 02 =													,
Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)														
28	Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)												Wohnfläche (in m ²)	EUR
29													03	,
Einnahmen aus umgelegten Neben- / Betriebskosten (z. B. Wasser, Allgemeinstrom, Müllabfuhr, Zentralheizung)														
30	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten												04	EUR
31	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende und im Jahr 2025 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)												11	,
32	auf Zeile 19 entfallende Neben- / Betriebskosten												05	,
33	auf Zeile 19 entfallende und im Jahr 2025 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)												12	,
34	Neben- / Betriebskosten wurden nicht gesondert vereinbart.												13	1 = Ja

2025AnIV102

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 12

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 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 = 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 ,

Einzelangaben (z. B. Bezeichnung, Anschaffungskosten und -datum, Nutzungsdauer)

abzugsfähiger Anteil (in %)

06 EUR
07
09
10

45 Abzugsfähige Werbungskosten

60 =

06 EUR
07
09
10

Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)	
46	, —
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)	
47	, —
Gesamtbetrag in EUR, Ct	
abzugsfähiger Anteil (in %)	
48	, —
Abzugsfähige Werbungskosten	
33	=
, —	
Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Notar-, Grundbuchgebühren)	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben	
49	, —
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben	
50	, —
Gesamtbetrag in EUR, Ct	
abzugsfähiger Anteil (in %)	
51	, —
Abzugsfähige Werbungskosten	
34	=
, —	
Renten, dauernde Lasten	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben	
52	, —
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben	
53	, —
Gesamtbetrag in EUR, Ct	
abzugsfähiger Anteil (in %)	
54	, —
Abzugsfähige Werbungskosten	
35	=
, —	
2025 voll abziehbende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
55	, —
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
56	, —
Gesamtbetrag in EUR, Ct	
abzugsfähiger Anteil (in %)	
36	, —
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	
, — €	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
58	, —
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
59	, —
Gesamtbetrag in EUR, Ct	
abzugsfähiger Anteil (in %)	
60	, —
Abzugsfähige Werbungskosten	
38	=
, —	
2025 zu berücksichtigender Anteil der Erhaltungsaufwendungen nach den §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV	
aus 2021 durch direkte Zuordnung ermittelt	
61	, —
aus 2021 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
62	, —
Gesamtbetrag in EUR, Ct	
abzugsfähiger Anteil (in %)	
63	, —
Abzugsfähige Werbungskosten	
39	=
, —	
aus 2022 durch direkte Zuordnung ermittelt	
64	, —
aus 2022 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
65	, —
Gesamtbetrag in EUR, Ct	
abzugsfähiger Anteil (in %)	
66	, —
Abzugsfähige Werbungskosten	
40	=
, —	
aus 2023 durch direkte Zuordnung ermittelt	
67	, —
aus 2023 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
68	, —
Gesamtbetrag in EUR, Ct	
abzugsfähiger Anteil (in %)	
69	, —
Abzugsfähige Werbungskosten	
41	=
, —	

70	aus 2024 durch direkte Zuordnung ermittelt	Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	EUR
71	aus 2024 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt			
72				42 =
73	Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)			EUR
74	durch direkte Zuordnung ermittelt			
75	Abzugsfähige Werbungskosten			52 =
76	Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)			EUR
77	durch direkte Zuordnung ermittelt			
78	Abzugsfähige Werbungskosten			48 =
79	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer			EUR
80	durch direkte Zuordnung ermittelt			58
81	Sonstige Kosten			EUR
82	durch direkte Zuordnung ermittelt			
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
				Ehefrau / Person B
87	Verbilligte Vermietung zu Wohnzwecken (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EStG)			EUR
88	– 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. –			
89	Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung (in %)			50
90	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)				
91	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A			EUR
92	Ehefrau / Person B			EUR