

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](https://www.smartsteuer.de)



2025030001

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	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							
9	Veräußert / Übertragen am	53 T T M M J J J J	Eigentumsübergang bei Veräußerung / Übertragung am	T T M M J J J J											
10	Wirtschafts-Identifikationsnummer	D E	-												
11	Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise als Ferienwohnung genutzt														
12	61 1 = Ja 2 = Nein	kurzfristig vermiert	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. –															
13	Gesamtwohnfläche (in m ²)	54													
14	in Zeile 11 enthaltener eigengenutzter / unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum (in m ²)	55	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)															
15	Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)	Wohnfläche (in m ²) EUR													
16	Bezeichnung weiterer Wohneinheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)	Wohnfläche (in m ²) EUR													
17	Summe 01 =														
Einnahmen für andere Räume (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)															
18	Bezeichnung der Einheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)	Nutzfläche (in m ²) EUR													
19	Bezeichnung weiterer Einheiten (z. B. Stockwerk, Nummer der Einheit)	Nutzfläche (in m ²) EUR													
20	Summe 02 =														
Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen / ohne Umsatzsteuer)															
21	Bezeichnung der Wohneinheit (z. B. Stockwerk, Nummer der Wohnung)	Wohnfläche (in m ²) EUR													
22	03														
Einnahmen aus umgelegten Neben- / Betriebskosten (z. B. Wasser, Allgemeinstrom, Müllabfuhr, Zentralheizung)															
23	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende laufende Neben- / Betriebskosten	04													
24	auf die Zeilen 15 und 18 entfallende und im Jahr 2025 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)	11													
25	auf Zeile 19 entfallende Neben- / Betriebskosten	05													
26	auf Zeile 19 entfallende und im Jahr 2025 erhaltene Nachzahlungen / geleistete Erstattungen (negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen)	12													
27	Neben- / Betriebskosten wurden nicht gesondert vereinbart.	13	1 = Ja												

Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)	
46	EUR
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)	Gesamtbetrag in EUR, Ct
47	abzugsfähiger Anteil (in %)
	,
	+
	48 Abzugsfähige Werbungskosten
	33 =
EUR	
Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Notar-, Grundbuchgebühren)	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben	
49	EUR
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct
50	abzugsfähiger Anteil (in %)
	,
	+
	51 Abzugsfähige Werbungskosten
	34 =
EUR	
Renten, dauernde Lasten	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben	
52	EUR
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
Einzelangaben	Gesamtbetrag in EUR, Ct
53	abzugsfähiger Anteil (in %)
	,
	+
	54 Abzugsfähige Werbungskosten
	35 =
EUR	
2025 voll abziehbende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
	Gesamtbetrag in EUR, Ct
55	abzugsfähiger Anteil (in %)
	,
	36
durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt	
	,
	37
EUR	
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	
durch direkte Zuordnung ermittelt	
	Gesamtbetrag in EUR, Ct
58	abzugsfähiger Anteil (in %)
	,
	+
	59 Abzugsfähige Werbungskosten
	38 =
EUR	
2025 zu berücksichtigender Anteil der Erhaltungsaufwendungen nach den §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV	
aus 2021 durch direkte Zuordnung ermittelt	
	Gesamtbetrag in EUR, Ct
61	abzugsfähiger Anteil (in %)
	,
	+
	62 Abzugsfähige Werbungskosten
	39 =
EUR	
aus 2022 durch direkte Zuordnung ermittelt	
	Gesamtbetrag in EUR, Ct
64	abzugsfähiger Anteil (in %)
	,
	+
	65 Abzugsfähige Werbungskosten
	40 =
EUR	
aus 2023 durch direkte Zuordnung ermittelt	
	Gesamtbetrag in EUR, Ct
67	abzugsfähiger Anteil (in %)
	,
	+
	68 Abzugsfähige Werbungskosten
	41 =
EUR	

70	aus 2024 durch direkte Zuordnung ermittelt		EUR	
71	aus 2024 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt		Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
72				+
				=
72	Abzugsfähige Werbungskosten		42	EUR
Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)				
durch direkte Zuordnung ermittelt				
Einzelangaben				
73	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt		EUR	,
74	Einzelangaben		Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
74				+
				=
75	Abzugsfähige Werbungskosten		52	EUR
Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)				
durch direkte Zuordnung ermittelt				
Einzelangaben				
76	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt		EUR	,
77	Einzelangaben		Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
77				+
				=
78	Abzugsfähige Werbungskosten		48	EUR
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				
Einzelangaben				
80	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt		EUR	,
81	Einzelangaben		Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)
81				+
				=
82	Abzugsfähige Werbungskosten		49	EUR
Summe der Werbungskosten				
83	(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			
84	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	,
	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A		EUR	,
			Ehefrau / Person B	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	EUR
2025 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (laut gesonderter Aufstellung)				
89	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A		EUR	,
			Ehefrau / Person B	EUR