

In einer Anlage V sind zu erklären:

Einkünfte aus

- **einem** bebauten Grundstück, z. B. vermietetes Haus, vermietete Eigentumswohnung (Zeile 4 bis 24 und 33 bis 52),
- **einem** selbst genutzten eigenen Haus / Eigentumswohnung, wenn einzelne Räume vermietet werden (Zeile 4 bis 24 und 33 bis 52),
- kurzfristiger Vermietung, z. B. über Internet-Plattformen (Zeile 4 bis 24 und 33 bis 52),
- **allen** Beteiligungen, z. B. Grundstücks- oder Erbengemeinschaften (Zeile 25 bis 29),
- Untervermietung von gemieteten Räumen (Zeile 31),
- **allen** unbebauten Grundstücken (z. B. Parkplatz), anderem

unbeweglichen Vermögen (z. B. Schiffe) und Sachinbegriffen (z. B. Geschäftseinrichtung) sowie aus Überlassung von Rechten, z. B. Erbbaurechte, Urheberrechte, Kiesausbeuterrechte (Zeile 32).

Die Einkünfte aus **weiteren** bebauten Grundstücken sind für jedes Grundstück getrennt jeweils in einer weiteren Anlage V zu erklären.

Stammen die Einkünfte aus dem Ausland, geben Sie bitte zusätzlich die **Anlage AUS** ab.

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

Zeile 6

Geben Sie bitte stets das **Einheitswert-Aktenzeichen** an. Dieses ist z. B. auf Ihrem Einheitswertbescheid oder Grundsteuerbescheid vermerkt. Eine Eintragung kann nur dann entfallen, wenn für das Mietobjekt kein Einheitswert festgestellt wurde.

Falls das Mietobjekt veräußert oder übertragen wurde, 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

Geben Sie bitte hier neben der Gesamtwohnfläche die Flächen an, die auf eigengenutzten, unentgeltlich an Dritte überlassenen oder als Ferienwohnung genutzten Wohnraum entfallen. Handelt es sich um eine Ferienwohnung, teilen Sie in einer

gesonderten Aufstellung auch die Anzahl der jeweiligen Kalendertage mit, an denen diese Wohnung vermietet, eigengenutzt, unentgeltlich an Dritte überlassen wurde oder leer stand.

Zeile 9 bis 12

Die in den Zeilen 9 und 11 einzutragenden **Mieteinnahmen** teilen Sie bitte **in jedem Fall** auf die einzelnen Geschosse auf. Geben Sie in Zeile 10 außerdem die Anzahl der Wohnungen und die Wohnfläche jedes Geschosses an. Angaben für an Angehörige zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen machen Sie bitte gesondert in Zeile 12.

Beim Ansatz der Wohnflächen sind Zubehörräume, z. B. Keller, Dachböden, Schuppen und Garagen, nicht zu berücksichtigen. Raumteile mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern sowie die Fläche von Balkonen, Loggien und Dachgärten können

bis zur Hälfte angesetzt werden. Die neben der Miete erhobenen **Umlagen** sind stets in den Zeilen 13 und 14 einzutragen. Geben Sie bitte in Zeile 11 die Einnahmen aus der Vermietung zu gewerblichen, freiberuflichen oder anderen nicht Wohnzwecken dienenden Räumen an. Tragen Sie die Einnahmen auch in Zeile 11 ein, wenn die Räume an Angehörige vermietet werden. Die **Umlagen** für diese Räume sind ebenfalls stets in die Zeile 13 einzutragen. Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung tragen Sie bitte in Zeile 17 die vereinnahmte Umsatzsteuer ein.

Zeile 13 und 14

Hier sind die vereinnahmten **Umlagen (einschließlich Nachzahlungen)** **stets in voller Höhe einzutragen**. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die von Ihnen als Vermieter geschuldete

Zahlung bestimmter Nebenkosten übernimmt. Soweit Umlagen im Jahr 2021 an die Mieter zurückgezahlt worden sind, ist der einzutragende Betrag zu vermindern.

Zeile 15

Mietkautionen, die bei Auszug des Mieters an diesen nicht oder nicht in voller Höhe zurückgezahlt werden, sondern mit ausstehenden Mieten, abzurechnenden Nebenkosten oder Beschä-

digungen des Mieters verrechnet werden, gehören zu den in Zeile 15 einzutragenden steuerpflichtigen Mieteinnahmen.

Zeile 16

Zu den Einnahmen in Zeile 16 gehören auch Einnahmen aus der Vermietung von Grundstücksteilen für Mobilfunkantennen,

Windkraftanlagen und WLAN-Hotspots.

Zeile 19, 20 und 53

Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zur Finanzierung von Erhaltungsaufwendungen sowie Aufwendungszuschüsse, z. B. zur Minderung der Zins- und Mietbelastungen, sind im Jahr des Zuflusses als Einnahmen in den Zeilen 19 und 20 einzutragen. Zuschüsse, die eine Gegenleistung für eine Mietpreisbindung oder Nutzung durch einen bestimmten Personenkreis darstellen (z. B. Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz), können auf die Jahre des Bindungszeitraumes verteilt werden (machen Sie hierzu Angaben in einer gesonderten Aufstellung). Zuschüsse zur Finanzierung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind in

Zeile 53 einzutragen und von der Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen abzuziehen.

Guthabenzinsen aus Bausparverträgen gehören z. B. zu den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, wenn der Bausparvertrag in einem engen Zusammenhang mit der Anschaffung, Herstellung oder Erhaltung dieses Gebäudes steht. Der Gesamtbetrag ist um den Anteil zu mindern, der auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen entfällt.

Zeile 33 bis 52

Ausgaben, die im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einzelnen Räumen anfallen, sind nur dann Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, wenn aus der Wohnung oder den Räumen entsprechende Einnahmen erzielt werden oder in Zukunft erzielt werden sollen. Stehen die Ausgaben im Zusammenhang mit einer **eigengenutzten oder unentgeltlich an Dritte überlassenen Wohnung**, können die Ausgaben nicht als Werbungskosten abgezogen werden. Darin enthaltene erhöhte Absetzungen lt. Zeile 35 können in

der **Anlage FW** geltend gemacht werden, wenn die Wohnung eigengenutzt oder ohne gesicherte Rechtsposition überlassen wird.

Ebenso können Ausgaben, die im Zusammenhang mit Räumen stehen, die zu **eigenen beruflichen oder gewerblichen Zwecken** genutzt werden, nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, sondern nur als Werbungskosten oder Betriebsausgaben bei den Einnahmen abgezogen werden, die im Zusammenhang mit der Nutzung



dieser Räume erzielt werden. Die Spalten 1 bis 3 sind nur dann auszufüllen, wenn danach nicht alle Aufwendungen für das Gebäude Werbungskosten sind. Tragen Sie bitte in der Spalte 1 den Gesamtbetrag der jeweiligen Aufwendungen ein und kreuzen Sie bitte in Spalte 2 an, wenn Sie den nicht abziehbaren Anteil direkt zugeordnet haben. Ist eine direkte Zuordnung nicht möglich (wie z. B. bei einer Dachreparatur) und haben Sie die Aufwendungen in anderer Weise den Wohnungen zugeordnet (z. B. nach dem ermittelten Verhältnis der Nutzflächen in Prozent) tragen Sie diesen Prozentsatz in Spalte 3 ein. Erläutern Sie die Zuordnung und den erstmalig verwendeten Aufteilungsmaßstab bitte in einer gesonderten Aufstellung. Beträgt die vereinbarte und gezahlte Miete einschließlich gezahlter Umlagen für eine überlassene Wohnung weniger als 50 % der orts-

üblichen Marktmiete einschließlich umlagefähiger Kosten (z. B. bei verbilligter Überlassung), gilt Entsprechendes. In diesem Fall sind die auf diese Wohnung entfallenden Aufwendungen im Verhältnis der ortsüblichen Marktmiete zur vereinbarten Miete aufzuteilen.

Sie müssen die Aufwendungen nicht aufteilen, wenn

- das Entgelt mehr als 50 %, jedoch weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete einschließlich umlagefähiger Kosten beträgt und
- im Zeitraum der Vermietungstätigkeit voraussichtlich kein Verlust erwirtschaftet wird (Überschussprognose vgl. RdNr. 33 ff des Schreibens des Bundesministeriums der Finanzen vom 8.10.2004, Bundessteuerblatt [BStBl] I S. 933).

Zeile 33 bis 36

Machen Sie erstmals Abschreibungen (Verteilung der Anschaffungs- und / oder der Herstellungskosten auf die Nutzungsdauer des Gebäudes / Wirtschaftsguts) für Anschaffungs- oder Herstellungskosten geltend, reichen Sie bitte eine gesonderte Erläuterung ein, in der neben dem gezahlten Rechnungsbetrag auch das Rechnungsdatum, der Gegenstand der Leistung sowie das ausführende Unternehmen angegeben sind. Auch im Falle einer Nutzungsänderung (z. B. von einem bislang selbstgenutzten zu einem fremdvermieteten Objekt) kann die erstmalige Berechnung der Abschreibung erforderlich sein.

Eine beim Kauf von Wohneigentum mitveräußerte Instandhaltungsrücklage gehört beim Erwerber nicht zur Bemessungsgrundlage für die Absetzungen für Abnutzung (AfA); zum Werbungskostenabzug vgl. die Erläuterungen zu Zeile 40 bis 46. Bei Gebäuden im Beitrittsgebiet, die vor dem 1.1.1991 angeschafft oder hergestellt wurden, ist nur AfA nach § 7 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes (EStG) zulässig. Bei Anschaffung oder Herstellung vor dem 1.7.1990 bemessen sich die Absetzungen nach den Wiederherstellungs- / Wiederbeschaffungskosten, höchstens nach dem Zeitwert zum 1.7.1990.

Zeile 33

Die AfA nach **§ 7 Abs. 4 EStG** betragen

- bei vor dem 1.1.1925 fertiggestellten Gebäuden jährlich 2,5 %,
- bei nach dem 31.12.1924 fertiggestellten Gebäuden jährlich 2 %

der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes. Ist

die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer als 40 oder 50 Jahre, können entsprechend höhere Absetzungen geltend gemacht werden. Davon abweichend können Sie nach **§ 7 Abs. 5 EStG** bei einem Gebäude oder einer Eigentumswohnung im Inland oder in einem EU- / EWR-Staat die folgenden Beträge als degressive AfA abziehen:

Bei Bauantrag (im Herstellungsfall) oder bei rechtswirksamem Abschluss des obligatorischen Vertrags (im Anschaffungsfall)	
vor dem 1.1.1995	8 Jahre je 5 %, 6 Jahre je 2,5 % und 36 Jahre je 1,25 %
vor dem 1.1.1996, 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 31.12.1995 und vor dem 1.1.2004, soweit das Objekt Wohnzwecken dient	8 Jahre je 5 %, 6 Jahre je 2,5 % und 36 Jahre je 1,25 %
nach dem 31.12.2003 und vor dem 1.1.2006, soweit das Objekt Wohnzwecken dient	10 Jahre je 4 %, 8 Jahre je 2,5 % und 32 Jahre je 1,25 %
der Anschaffungs- oder Herstellungskosten	

Zu der in Zeile 33 einzutragenden AfA gehört auch die Restwert-AfA i. S. d. §§ 7b Abs. 1 Satz 2, 7k Abs. 1 Satz 3 EStG, § 4 des Fördergebietsgesetzes sowie §§ 14a und 14d des Berlinförderungs-gesetzes. Soweit ein Gebäude oder eine Eigentumswoh-

nung unentgeltlich erworben wurde, ist die AfA nach dem Prozentsatz vorzunehmen, der für den Rechtsvorgänger maßgebend sein würde, wenn er noch Eigentümer wäre.

Zeile 34

Nach § 7b EStG können Sie für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage neben der linearen Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 EStG (Zeile 33) in Anspruch nehmen. Begünstigt sind Baumaßnahmen, die aufgrund eines nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen schaffen.

- die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen wird.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung darf maximal 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG ist eine De-minimis-Beihilfe. Diese wird nur gewährt, wenn die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung eingehalten werden. Hierzu sind die Angaben über die Höhe weiterer De-minimis-Beihilfen, die Sie in den beiden vorangegangenen sowie im laufenden Veranlagungszeitraum erhalten haben, erforderlich. Tragen Sie diese bitte in der Checkliste "Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG" ein und geben Sie diese mit Ihrer Einkommensteuererklärung ab. Die Checkliste können Sie dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 7. Juli 2020, BStBl I S. 623 entnehmen.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist, dass

- die Wohnung in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union belegen ist und
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Wohnung 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen und

Nach § 7h EStG können Sie für Maßnahmen i. S. d. § 177 des Baugesetzbuches (BauGB), die an Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich durchgeführt worden sind, anstelle der nach § 7 Abs. 4 und 5 EStG zu bemessenden AfA folgende Absetzungen vornehmen:

Bei Beginn der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten	
vor dem 1.1.2004	10 Jahre jeweils bis zu 10 %
nach dem 31.12.2003	8 Jahre jeweils bis zu 9 % 4 Jahre jeweils bis zu 7 %
der Bemessungsgrundlage	

Entsprechendes gilt 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 der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Voraussetzung ist der Nachweis durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde, dass Sie Baumaßnahmen in dem genannten Sinne durchgeführt und die Aufwendungen hierfür selbst getragen haben. Nach § 7i EStG können Sie für bestimmte Baumaßnahmen bei Baudenkmalen anstelle der Absetzungen nach § 7 Abs. 4 und 5 EStG folgende Absetzungen vornehmen, wenn die Voraussetzungen durch eine amtliche Bescheinigung nachgewiesen werden:

Bei Beginn der Baumaßnahmen	
vor dem 1.1.2004	10 Jahre jeweils bis zu 10 %
nach dem 31.12.2003	8 Jahre jeweils bis zu 9 % 4 Jahre jeweils bis zu 7 %
der Herstellungs- / Anschaffungskosten	

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, der Zeitpunkt, in dem die Bauunterlagen eingereicht werden.

Die AfA für Wirtschaftsgüter, die keine Gebäude sind, sind gemäß § 7 Abs. 1 EStG nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu bemessen.

Wirtschaftsgüter, die nicht mehr als 800 € (ohne Umsatzsteuer) kosten, können Sie im Jahr der Bezahlung voll absetzen. Diese sind in Zeile 50 einzutragen.

Zu den Schuldzinsen gehört auch ein Darlehensabgeld (Damnum, Disagio) und zu zahlende Erbbauzinsen. Ein Damnum / Disagio kann im Zeitpunkt der Zahlung abgezogen werden, soweit es marktüblich ist. Trifft dies nicht zu, sind die Aufwendungen auf die Dauer des Zinsfestschreibungszeitraums gleichmäßig zu verteilen. Von der Marktüblichkeit ist aus Vereinfachungsgründen auszugehen, wenn der Zinsfestschreibungszeitraum mindestens fünf Jahre und das Damnum / Disagio nicht mehr als 5 %

beträgt. Wurde kein Zinsfestschreibungszeitraum vereinbart, ist die Verteilung auf die Laufzeit des Darlehens vorzunehmen. Schuldzinsen können nur insoweit als Werbungskosten berücksichtigt werden, als sie steuerfreie Zinszuschüsse des Arbeitgebers übersteigen. Öffentliche Zuschüsse zur Zinsverbilligung sind in Zeile 19 einzutragen. Geldbeschaffungskosten tragen Sie bitte nicht hier, sondern in Zeile 38 ein.

Reichen Sie bitte über die von Ihnen geltend gemachten Erhaltungsaufwendungen eine Einzelaufstellung nur auf Anforderung des Finanzamts ein, in der neben dem gezahlten Rechnungsbetrag auch das Rechnungsdatum, der Gegenstand der Leistung sowie das ausführende Unternehmen angegeben sind. Erhaltungsaufwendungen, die auf innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführten Baumaßnahmen beruhen, erhöhen als anschaffungsnahe Herstellungskosten die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung des Gebäudes, wenn sie insgesamt mehr als 15 % (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten betragen. Hierzu gehören aber nicht Erweiterungsaufwendungen sowie jährlich üblicherweise anfallender Erhaltungsaufwand (z. B. Wartungsaufwand). Weiterhin stellen Aufwendungen für Baumaßnahmen, die die Wohnung oder das Gebäude auf einen höheren Standard bringen, Herstellungs- oder Anschaffungskosten dar. Sie sind daher nicht als Erhaltungsaufwendungen abziehbar. Für den Standard eines Wohngebäudes ist in diesem Zusammenhang vor allem die Ausstattung und Qualität der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie der Fenster ausschlaggebend. Kosten für Baumaßnahmen nach dem Erwerb eines Gebäudes sind Anschaffungskosten, wenn funktionsuntüchtige Teile wieder hergestellt werden, die für die Nutzung unerlässlich sind (z. B. bei einer defekten Heizung oder bei der Bewohnbarkeit ausschließenden Wasser- oder Brandschäden). Auch Aufwendungen für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit einer Nutzungsänderung sind den Anschaffungskosten zuzurechnen, soweit sie vor der erstmaligen Nutzung entstanden sind (z. B. Umbau einer Wohnung in ein Büro).

Größere Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden können auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden (§ 82b der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung). Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundfläche der Räume des Gebäudes, die Wohnzwecken dienen, mehr als die Hälfte der gesamten Nutzfläche beträgt. Unabhängig von der Art der Nutzung können größere Aufwendungen zur Erhaltung eines Gebäudes ebenfalls auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden, wenn es sich um Aufwendungen handelt

- 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 der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat (§ 11a EStG),
- zur Erhaltung von Baudenkmalen (§ 11b EStG).

Entfallen Aufwendungen i. S. d. §§ 11a und 11b EStG teilweise auf eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung, kann insoweit ein Abzug nach § 10f Abs. 2 EStG in Betracht kommen. Diesen Abzug können Sie in der Anlage FW geltend machen. Beiträge zur **Instandhaltungsrücklage** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind nicht bereits zum Zeitpunkt der Abführung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar, sondern erst bei Verausgabung der Beträge für Erhaltungsmaßnahmen.

Hier können Sie z. B. Gebühren für einen Kabelanschluss eintragen. Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung tragen Sie hier bitte auch die Vorsteuern aus Herstellungs-/Anschaffungskos-

ten, die im Wege der AfA berücksichtigt werden können, sowie die Vorsteuern aus Erhaltungsaufwendungen, welche Sie auf bis zu fünf Jahre verteilen (Zeile 42), ein.