

Allgemeines

Welche Einkünfte müssen Sie in der Anlage V erklären?

Einkünfte aus

- **einem** vermieteten bebauten Grundstück, z. B. Haus, Eigentumswohnung (Zeile 4 bis 24 und 33 bis 52),
- **einem** selbst genutzten eigenen Haus oder **einer** selbst genutzten Eigentumswohnung, wenn Sie nur einzelne Räume vermieten (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).

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

Erzielen Sie diese Einkünfte im 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 finden Sie z. B. auf Ihrem Einheitswertbescheid oder Grundsteuerbescheid. Sie brauchen dieses nur dann nicht eintragen, wenn das Finanzamt für das Mietobjekt keinen Einheitswert festgestellt hat.

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

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 bei Ihrem Objekt um eine Ferienwohnung, tei-

len 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

Wenn Sie in den Zeilen 9 und 11 **Mieteinnahmen** eintragen, dann teilen Sie diese Einnahmen bitte **immer** auf die einzelnen Geschosse auf. Geben Sie in der Zeile 10 außerdem die Anzahl der Wohnungen und die Wohnfläche jedes Geschosses an. Wenn Sie Wohnungen an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet haben, dann geben Sie dies bitte gesondert in der Zeile 12 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 den Zeilen 13 und 14 ein. Geben Sie bitte in der Zeile 11 die Einnahmen an, die Sie aus der Vermietung zu gewerblichen, freiberuflichen oder anderen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen erhalten. Tragen Sie die Einnahmen auch dann in die Zeile 11 ein, wenn Sie die Räume an Angehörige vermieten. Die **Umlagen** für diese Räume tragen Sie bitte in die Zeile 13 ein. Vermieten Sie ein Objekt umsatzsteuerpflichtig, so tragen Sie bitte in die Zeile 17 die vereinnahmte Umsatzsteuer ein.

Zeile 13 und 14

Tragen Sie hier bitte die vereinnahmten **Umlagen (einschließlich Nachzahlungen)** immer in voller Höhe ein. Dies gilt auch dann, wenn die Mieter die von Ihnen geschuldete Zahlung be-

stimmter Nebenkosten übernehmen. Haben Sie im Jahr 2022 Umlagen an die Mieter zurückgezahlt, so kürzen Sie den einzutragenden Betrag um diese Rückzahlung.

Zeile 15

Wenn Sie die Mietkaution beim Auszug von Mietern nicht oder nicht vollständig zurückgezahlt haben, sondern mit ausstehenden Mieten, abzurechnenden Nebenkosten oder Beschädigun-

gen durch die Mieter verrechnet haben, dann ist die Kautions eine steuerpflichtige Mieteinnahme. Tragen Sie diese bitte in die Zeile 15 ein.

Zeile 16

Tragen Sie bitte in die Zeile 16 auch Einnahmen aus der Vermietung von Grundstücksteilen für Mobilfunkantennen, Windkraft-

anlagen und WLAN-Hotspots ein.

Zeile 19, 20 und 53

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 den Zeilen 19 und 20 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 die Zeile 53 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.

Zeile 33 bis 52

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.
 Die Spalten 1 bis 3 müssen Sie nur dann ausfüllen, wenn danach nicht alle Aufwendungen für das Gebäude Werbungskosten sind. Tragen Sie bitte in der Spalte 1 den Gesamtbeitrag der jeweiligen Aufwendungen ein. Kreuzen Sie bitte in Spalte 2 an, wenn Sie den nicht abziehbaren Anteil direkt zuge-

ordnet haben. Können Sie 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 tragen Sie diesen Prozentsatz in Spalte 3 ein. Haben Sie die Aufwendungen zum ersten Mal nach diesem Maßstab aufgeteilt, dann erläutern Sie diesen Aufteilungsmaßstab sowie die Zuordnung bitte in einer gesonderten Aufstellung.
 Gleiches gilt, wenn 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) beträgt. In diesem Fall 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, Bundessteuerblatt [BStBl] I Seite 933).

Zeile 33 bis 36

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 vermieten, 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 40 bis 46. 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 Bundesfinanzministeriums 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

Die Abschreibung nach **§ 7 Abs. 4 EStG** beträgt

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

der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes. Ist die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer als 40 oder 50 Jahre,

können Sie entsprechend höhere Abschreibungen geltend machen.
 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 (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	

Zu der in Zeile 33 einzutragenden Abschreibung gehört auch die Restwert-Abschreibung i. S. d. §§ 7b Abs. 1 Satz 2, 7k Abs. 1 Satz 3 EStG, § 4 des Fördergebietgesetzes 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.

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) im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei 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 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen schaffen. 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 neun 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.

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. Diese 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	

Sie haben Maßnahmen durchgeführt, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll? Sie haben sich zu deren Durchführung neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet? Dann können Sie für bestimmte Baumaßnahmen bei Baudenkmalen eine Abschreibung nach § 7i EStG geltend machen. 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 § 7i EStG ersetzt die Abschreibung nach § 7 Abs. 4 und Abs. 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	

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 müssen die Abschreibung für Wirtschaftsgüter, die keine Gebäude sind, 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 die Kosten für das Wirtschaftsgut in die Zeile 50 ein.

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 fünf 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 die Zeile 19 ein. Geldbeschaffungskosten tragen Sie bitte in die Zeile 38 ein.

Sie können größere Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden auf zwei bis fünf 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 zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen. Hierbei muss es sich um Aufwendungen handeln

- für Maßnahmen aufgrund eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots der Gemeinden im Sinne des § 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),

- zur Erhaltung von Baudenkmalen (§ 11b EStG).

Erhaltungsaufwendungen, die auf innerhalb von drei 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 ei-

ner defekter 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).

Beiträge zur **Erhaltungsrücklage** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können Sie nicht bereits zum Zeitpunkt der Abführung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen, sondern erst dann, wenn das Geld für Erhaltungsmaßnahmen ausgegeben wird.

Nachweise sowie eine Einzelaufstellung über die Erhaltungsaufwendungen, reichen Sie bitte nur auf Aufforderung Ihres Finanzamtes ein.

Zeile 50

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

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