

In **einer** Anlage V sind zu erklären: Einkünfte aus

- **einem** bebauten Grundstück, z. B. vermietetes Haus, vermietete Eigentumswohnung (Zeile 4 bis 23 und 33 bis 51),
- **einem** selbst genutzten eigenen Haus / Eigentumswohnung, wenn einzelne Räume vermietet werden (Zeile 4 bis 23 und 33 bis 51),
- allen Beteiligungen, z. B. Grundstücks- oder Erbengemeinschaften (Zeile 24 bis 28),
- 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, Kiesausbeuterechte (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 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 7

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 auf einem besonderen Blatt auch die Anzahl der jeweiligen Kalendertage mit, an denen diese Wohnung vermietet, eigengenutzt, unentgeltlich an Dritte überlassen wurde oder leer stand.

Zeilen 8 bis 11

Die in den Zeilen 8 und 10 einzutragenden **Mieteinnahmen** teilen Sie bitte in **jedem Fall** auf die einzelnen Geschosse auf. Geben Sie in Zeile 9 außerdem die Anzahl der Wohnungen und die Wohnfläche jedes Geschosses an. Angaben für an Angehörige vermietete Wohnungen machen Sie bitte gesondert in Zeile 11.

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. Enthält das Gebäude mehr als vier Geschosse, machen Sie bitte die Angaben zu den Zeilen 8 bis 10 auf einem besonderen Blatt.

Die neben der Miete erhobenen **Umlagen** sind stets in den Zeilen 12 und 13 einzutragen.

Geben Sie bitte in Zeile 10 die Einnahmen aus der Vermietung zu gewerblichen, freiberuflichen oder anderen nicht Wohnzwecken dienenden Räumen an. Die **Umlagen** für diese Räume sind ebenfalls stets in die Zeile 12 einzutragen. Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung tragen Sie bitte in Zeile 16 die vereinnahmte Umsatzsteuer ein.

Zeilen 12 und 13

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 die Umlagen 2011 an die Mieter zurückgezahlt worden sind, ist der einzutragende Betrag zu vermindern.

Zeile 15

Zu den Einnahmen in Zeile 15 gehören auch Einnahmen aus der Vermietung von Grundstücksteilen für Mobilfunkantennen, Windkraftanlagen und WLAN-Hotspots.

Zeilen 16 und 17

Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung tragen Sie bitte in Zeile 16 die vereinnahmte und in Zeile 17 die vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer ein.

Zeilen 18, 19 und 52

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 18 und 19 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 Angaben hierzu auf einem besonderen Blatt). Zuschüsse zur Finanzierung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind in Zeile 52 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.

Zeilen 33 bis 51

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 34 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. Geben Sie bitte in den Spalten 2 und 3 an, ob Sie den nicht abziehbaren Anteil dadurch ermittelt haben, dass Sie die einzelnen Aufwendungen jeder Wohnung zugeordnet haben (direkte Zuordnung), oder ob Sie die Aufwendungen, weil eine direkte Zuordnung nicht möglich war (wie z. B. bei einer Dachreparatur) in anderer Weise den Wohnungen zugeordnet haben, z. B. nach dem ermittelten Verhältnis der Nutzflächen in Prozent. Erläutern Sie die Zuordnung und den erstmalig verwendeten Aufteilungsmaßstab bitte auf einem besonderen Blatt. Beträgt die vereinbarte und gezahlte Miete einschließlich gezahlter Umlagen für eine überlassene Wohnung weniger als 56 % der ortsüblichen Marktmiete einschließlich umlagefähiger Kosten (z. B. bei verbilligter Überlassung), gilt Entsprechendes. In diesem Fall sind die auf diese Wohnung entfallenden Ausgaben im Verhältnis der ortsüblichen Marktmiete zur vereinbarten Miete aufzuteilen.

Zeilen 33 bis 35

Machen Sie erstmals Abschreibungen für Anschaffungs- oder Herstellungskosten geltend, fügen Sie bitte eine Einzelaufstellung bei, in der neben dem gezahlten Rechnungsbetrag auch das Rechnungsdatum, der Gegenstand der Leistung sowie das ausführende Unternehmen angegeben sind.

Bei Gebäuden im Beitrittsgebiet, die vor dem 1.1.1991 angeschafft oder hergestellt wurden, sind nur Absetzungen für Abnutzung (AfA) nach § 7 Abs. 4 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 Absetzungen für Abnutzung nach **§ 7 Abs. 4 EStG** betragen

- bei vor dem 1.1.1925 fertig gestellten Gebäuden jährlich 2,5 %,
- bei nach dem 31.12.1924 fertig gestellten 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 Absetzung für Abnutzung 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.	

Bei Erwerb kann die degressive Absetzung für Abnutzung nur abgezogen werden, wenn Sie das Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft haben. Die Anwendung höherer oder niedrigerer Prozentsätze ist ausgeschlossen.

Haben Sie für ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung Sonderabsetzungen (z. B. nach § 4 des Fördergebietgesetzes) in Anspruch genommen, bemessen sich nach Ablauf des maßgebenden Begünstigungszeitraums die Absetzungen für Abnutzung nach dem Restwert und dem unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer maßgebenden Prozentsatz (**Restwert-AfA**). Sofern Sie in Zeile 33 erstmalig eine Restwert-AfA ansetzen, ermitteln Sie die Bemessungsgrundlage (Restwert) bitte auf einem besonderen Blatt.

Zu der in Zeile 33 einzutragenden Absetzung für Abnutzung gehört auch die Restwert-AfA i. S. d. §§ 7b Abs. 1 Satz 2, 7k Abs. 1 Satz 3 EStG sowie §§ 14a und 14d BerlinFG.

Soweit ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung unentgeltlich erworben wurde, ist die Absetzung für Abnutzung nach dem Prozentsatz vorzunehmen, der für den Rechtsvorgänger maßgebend sein würde, wenn er noch Eigentümer wäre.

Zeile 34

Nach § 7h EStG können Sie für Maßnahmen i. S. d. § 177 des Baugesetzbuchs, 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 Absetzungen für Abnutzung 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.

Zeile 35

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

Zeile 36

Zu den Schuldzinsen gehört auch ein Darlehensabgeld (Damnum, Disagio). Ein Damnum / Disagio kann im Zeitpunkt der Zahlung abgezogen werden, soweit es marktüblich ist. Von der Marktüblichkeit ist auszugehen, wenn der Zinsfestschreibungszeitraum mindestens fünf Jahre und das Damnum / Disagio nicht mehr als 5 % beträgt. Trifft dies nicht zu, sind die Aufwendungen auf die Dauer des Zinsfestschreibungszeitraumes gleichmäßig zu verteilen. 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 18 einzutragen.

Geldbeschaffungskosten tragen Sie bitte nicht hier, sondern in Zeile 37 ein.

Zeilen 39 bis 45

Fügen Sie bitte über die von Ihnen geltend gemachten Erhaltungsaufwendungen eine **Einzelaufstellung** bei, in der neben dem gezahlten Rechnungsbetrag auch das Rechnungsdatum, der Gegenstand der Leistung sowie das ausführende Unternehmen angegeben sind.

Erhaltungsaufwendungen, die auf nach dem 31.12.2003 begonnenen und 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.

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 EStDV). 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 des Baugesetzbuchs (§ 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.

Fügen Sie bitte die Abrechnung der Eigentümergemeinschaft bei.

Zeile 48

Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung tragen Sie bitte die an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer ein.

Zeile 49

Hier können Sie z. B. Gebühren für einen Kabelanschluss eintragen. Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung tragen Sie hier bitte auch die Vorsteuern aus Herstellungs- / Anschaffungskosten, die im Wege der AfA berücksichtigt werden können, sowie die Vorsteuern aus Erhaltungsaufwendungen, welche Sie auf bis zu fünf Jahre verteilen (Zeile 41), ein.

Zeile 51

Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung geben Sie bitte die in der Summe zu Zeile 50 enthaltenen Vorsteuerbeträge an.