

## Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung – neue Anlagen V ab Veranlagungszeitpunkt 2023

- I. Anlage V
- II. Anlage V-FeWo - Ferienwohnung
- III. Anlage V-Sonstige - Beteiligungseinkünfte

<b>Mandantename</b>	
<b>Mandantennummer</b>	

### I. Anlage V

Checkliste Nr.: .....

#### 1. Daten Bestandsobjekt – Daten Neuobjekt

Lage des Grundstücks/der Wohnung:	
Eigentumsanteil in %:	
Angeschafft/fertiggestellt am:	
Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	
Einheitswert-AZ des Grundstücks:	

## 2. Neues Objekt

### Anschaffung (Kauf) eines Objektes – Anschaffungskosten

- Notarieller Kaufvertrag
- Anschaffungsnahe Aufwendungen prüfen

*Anschaffungsnebenkosten:*

- Notargebühren, Gerichtskosten
- Finanzierungs- und Grundbuchkosten
- Grunderwerbsteuer (Steuerbescheid)
- Maklerkosten
- Sonstige Anschaffungsnebenkosten:

.....

### Herstellung eines Objektes – Herstellungskosten

- Notarieller Kaufvertrag Grund und Boden

*Anschaffungsnebenkosten:*

- Notargebühren, Gerichtskosten
- Finanzierungs- und Grundbuchkosten
- Grunderwerbsteuer (Steuerbescheid)
- Maklerkosten
- Sonstige Anschaffungsnebenkosten:

.....

- Auflistung der Herstellungskosten in **separater** Aufstellung wie folgt:

➤ Lfd. Belegnummer/Name des Baudienstleisters/Rechnungsdatum/Erbrachte Leistung/Kosten

### 3. Mieterstatus

	Ja	Nein
Ferienwohnung		
Kurzfristig vermietet		
An Angehörige vermietet		
Liegen Mietverträge vor		

Ortsübliche Miete je m<sup>2</sup> ..... €

Bezahlte Miete je m<sup>2</sup> ..... €

Bezahlte Miete/ortsübliche Miete ..... €/..... € x 100 = ..... %

➔ Verhältnis mindestens 66 % ➔  ja  nein

#### liegt umsatzsteuerpflichtige Vermietung vor?

ja ↓

nein ➔ weiter zu 4. Werbungskosten

Finanzamt:	
Steuernummer:	
Umsatzsteuervorauszahlungssoll lfd. Jahr in €:	
Umsatzsteuerabschlusszahlung Vorjahr(e) in €:	

Name des Mieters	Vermietet von - bis	Kaltmiete Jahresbetrag in €	Garagenmiete Jahresbetrag in €	Nebenkostenvorauszahlung in €	Nebenkosten in € Erstattung/Nachzahlung Mieter -/+
1)					
2)					
3)					
<b>Summe</b>					

## 4. Werbungskosten

Werbungskosten müssen durch Beleg(e) gegebenenfalls durch Eigenbeleg(e) nachgewiesen werden!

- Schuldzinsen, Geldbeschaffungskosten
- Aufwendungen Instandhaltung, 15 % Grenze der AK innerhalb von 3 Jahren beachten
- Nachträgliche Herstellungskosten bis 4.000 € netto ohne Umsatzsteuer
- Grundsteuer
- Müllabfuhr
- Wasser- und Abwassergebühren
- Warmwasser
- Hausbeleuchtung, -strom
- Heizungskosten
- Kaminkehrer
- Hausversicherungen
- Zeitungsannoncen
- Hausmeister, Hausverwaltung
- Nebenkosten Wohngeld
- Kfz Kosten je km 0,30 € (Angabe km und Datum, Grund der Reise zur Immobilie)
- Renten und dauernde Lasten
- Telefonkosten
- Steuerberatungskosten
- Straßenreinigung
- Treppen- und Fensterreinigung
- Fachliteratur
- Prozesskosten
- Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage
  
- Sonstige Kosten:

.....

## II. Anlage V-FeWo - Ferienwohnung

Diese Anlage dient m. M. nach in erster Linie um die Gewinnerzielungsabsicht festzustellen um nicht die Vorläufigkeit der Einkünfte nach § 165 AO erklären zu müssen.

Erforderliche Angaben:

- Einheitswertaktenzeichen
- Wohnfläche in Quadratmetern
- Tage der Selbstnutzung
- Vermietungstage
- Ortsübliche Vermietungstage
- Übertragung der Vermietung an Vermittler
- Leerstandstage
- Lage zu selbst genutzten Zwei- oder Mehrfamilienhaus
- Weitere eigene Ferienwohnungen in einem Ort
- Anzahl der Tage der Selbstnutzung

## III. Anlage V-Sonstige - Beteiligungseinkünfte

In der Anlage V-Sonstige werden Beteiligungseinkünfte aus Grundstücksgemeinschaften, aus Fonds aller Art, die Untervermietung von gemieteten Räumen sowie die Vermietung und Verpachtung unbebauter Grundstücke erklärt.

Benötigt werden:

- der Name der Grundstücksgemeinschaft, Bezeichnung der Untervermietung, Lage des unbebauten Grundstücks, die Bezeichnung des Fonds
- Finanzamt dto.
- Steuernummer dto.
- der Anteil an den Einkünften
- der Anteil an den gesondert und einheitlich festgestellten Einkünften

Ebenso kann, in der Anlage-V Sonstige, bei Einnahmen, die sich auf mehrere Jahre beziehen, eine **ermäßigte Besteuerung** nach § 34 EStG beantragt werden. Hierzu werden explizit Unterlagen benötigt.