

Formulare für Ihre Lohnsteuer

# Anleitung zur Anlage V | 2018

Ausgabe 2019



## 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 51),
- **einem** selbst genutzten eigenen Haus / Eigentumswohnung, wenn einzelne Räume vermietet werden (Zeile 4 bis 24 und 33 bis 51),
- **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

Vermögens (z. B. Schiffe) und Sachbegriffen (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 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 Ferienwoh-

nung, 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 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. Raunteile 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. 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 2018 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 Beschädigungen 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 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 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 Anschaf-

fungs- 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.

### Zeile 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 auszu-

füllen, 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 in einer gesonderten Aufstellung. Beträgt die vereinbarte und gezahlte Miete einschließlich gezahlter Umlagen für eine überlassene Wohnung weniger als 66 % 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.

### Zeile 33 bis 35

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 39 bis 45.

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.

<b>Zeile 33</b>	<p>Die AfA nach <b>§ 7 Abs. 4 EStG</b> betragen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei vor dem 1.1.1925 fertiggestellten Gebäuden jährlich 2,5 %,</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>Absetzungen geltend gemacht werden. Davon abweichend können Sie nach <b>§ 7 Abs. 5 EStG</b> bei einem Gebäude oder einer Eigentumswohnung im Inland oder in einem EU- / EWR-Staat die folgenden Beträge als degressive AfA abziehen:</p>
-----------------	---	---

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

<b>Zeile 34</b>	<p>Nach <b>§ 7h EStG</b> 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:</p>	<p><b>Bei Beginn der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten</b></p>
-----------------	---	---

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:

<b>Bei Beginn der Baumaßnahmen</b>	
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.

<b>Zeile 35</b>	Die AfA für Wirtschaftsgüter, die keine Gebäude sind, sind gemäß <b>§ 7 Abs. 1 EStG</b> nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu be-	messen.
-----------------	--	---------

<b>Zeile 36</b>	<p>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 Zins-</p>	<p>festschreibungszeitraum 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 37 ein.</p>
-----------------	--	--

<b>Zeile 39 bis 45</b>	<p>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. 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.</p> <p>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).</p>	<p>Größere Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden können auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden (§ 82b der Einkommensteuerverordnung). 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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Maßnahmen aufgrund eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots der Gemeinden i. S. d. § 177 BauGB (§ 11a EStG),</li> <li>• 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),</li> <li>• zur Erhaltung von Baudenkmalen (§ 11b EStG).</li> </ul> <p>Beiträge zur <b>Instandhaltungsrücklage</b> 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.</p>
------------------------	---	---

<b>Zeile 49</b>	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.
-----------------	--	---

# Sie füllen Ihre Steuerformulare noch mühsam auf Papier aus?

Mit dem **Wechselservice** von **Lohnsteuer kompakt** ist dies nun nicht mehr nötig. Senden Sie uns Ihre ausgefüllten Steuerformulare eines Steuerjahres per Post zu. Wir pflegen Ihre Daten in unser Programm ein und übertragen diese in das folgende Steuerjahr.

Profitieren Sie von den Vorteilen unseres neuen Service:

- ✓ Zeit sparen
- ✓ Geld sparen
- ✓ Steuerbescheid früher erhalten



## Wie gehen Sie genau vor?

- Schritt 1:** Erwerben Sie in unserem [Online-Shop](#) die „Deluxe-Version inkl. Wechselservice“. Hierin enthalten: Abgabe einer Steuererklärung an das Finanzamt und die automatische Prüfung des Steuerbescheids mit Lohnsteuer kompakt.
- Schritt 2:** Senden Sie uns das ausgefüllte Formular "Wechselservice" und die alten Steuerformulare per Post zu.
- Schritt 3:** Wir übertragen Ihre Daten in unser Steuerprogramm. Sie prüfen die von uns übertragenen Daten und geben Ihre Steuererklärung ab.