



Muster von immoverkauf24 **Anlage V in der Steuererklärung ausfüllen**

Stand: Juli 2025

Wenn Sie Ihre Mieteinnahmen versteuern, müssen Sie diese in der **Anlage V der Steuererklärung** angeben – dort werden die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gesondert berechnet. Auf der Internetseite des **Bundesministeriums für Finanzen** finden Sie interaktive Formulare zur Erstellung der Steuererklärung. Bitte beachten Sie, dass Sie das korrekte Formular wählen, welches **zum Jahr Ihrer Steuererklärung gehört**. In dieser PDF zeigen wir Ihnen Schritt für Schritt, wie Sie die Anlage richtig ausfüllen.

Wir nehmen beim exemplarischen Ausfüllen der Anlage V an, dass eine Wohnung oder ein Haus dauerhaft zu Wohnzwecken an einen nicht mit dem Vermieter verwandten Mieter vermietet wird und die Miete nicht unter 66 % der üblichen Marktmiete beträgt.

Übersicht Anlage V:

1. [Anlage V Zeilen 1-6](#)
2. [Anlage V Zeile 7-8](#)
3. [Anlage V Zeile 9](#)
4. [Anlage V Zeile 10-13](#)
5. [Anlage V Zeile 14-15](#)
6. [Anlage V Zeile 16-24](#)
7. [Anlage V Zeile 25-34](#)
8. [Anlage V Zeile 36-40](#)
9. [Anlage V Zeile 41-45](#)
10. [Anlage V Zeile 46-47](#)
11. [Anlage V Zeile 48-49](#)
12. [Anlage V Zeile 50-52](#)

Folgende Informationen werden jeweils erfasst:

- **Zeile 1:** Ihr Nachname
- **Zeile 2:** Ihr Vorname
- **Zeile 3:** Steuernummer und laufende Nummer der Anlage
- **Zeile 4:** Straße und Hausnummer des Vermietungsobjekts sowie Anschaffungsdatum
- **Zeile 5:** Postleitzahl und Ort des Vermietungsobjekts sowie Fertigstellungstermin
- **Zeile 6:** Einheitswert-Aktenzeichen und evtl. Datum der Veräußerung bzw. Übertragung. Das Finanzamt kann so überprüfen, ob Sie [Spekulationssteuer](#) zahlen müssen.



immoverkauf24 Hinweis

Das **Aktenzeichen finden Sie auf dem Grundsteuerbescheid**, der entweder Ihnen oder dem Vorbesitzer zugesandt wurde. Ausnahme: Es wurde für das Mietobjekt kein Einheitswert festgestellt. Wenn Sie das Aktenzeichen nicht finden, können Sie die Anlage auch abgeben, ohne dieses einzutragen.

- **Zeile 7:** Jeweils eine 2 für „Nein“
- **Zeile 8:** Im linken Feld tragen Sie die Wohnfläche Ihres Mietobjektes ein. Die Felder rechts und in der Mitte bleiben leer.



immoverkauf24 Hinweis

Die hier angegebene Wohnfläche muss anhand einer korrekten [Wohnflächenberechnung](#) kalkuliert worden sein. Hierbei spielt die Deckenhöhe der Räume eine Rolle, ebenso wie eine anteilige Berechnung von Balkonen und Terrassen etc. **Ein einfaches Zusammenrechnen der Grundflächen ist nicht richtig**, weder im Mietvertrag noch in der Steuererklärung.

- **Zeile 9:** Geben Sie hier Ihre Mieteinnahmen in Form der Nettokaltmiete an. Die Umlagen für Nebenkosten müssen abgezogen werden. Die Aufteilung der Mieteinnahmen nach Geschoss richtet sich an Vermieter von Mehrfamilienhäusern. Als Vermieter von nur einem Mietobjekt, auch wenn es über zwei Etagen geht (zum Beispiel ein Einfamilienhaus oder eine Maisonette Wohnung), geben Sie die Mieteinnahmen in einem Feld an.

immoverkauf24 Hinweis

Sie müssen hier angeben, welche Mieteinnahmen im Jahr, für das die Steuererklärung erstellt wird, **tatsächlich bei Ihnen eingegangen sind**. Hatten Sie Mietausfälle oder Leerstand, so haben Sie (anteilig) auch keine Einnahmen erzielt. Folglich müssen Sie diese auch nicht versteuern!

- **Zeilen 10 – 12:** Werden in der Regel nicht ausgefüllt.
- **Zeile 13:** Hier werden alle Umlagen, die Sie vom Mieter erhalten haben, addiert und eingetragen (bei monatlichen Mietnebenkosten von 100 € also $12 \times 100 \text{ €} = 1.200 \text{ €}$). Hat der Mieter in dem Jahr, für das die Steuererklärung gilt, von Ihnen eine Nebenkostenerstattung bekommen, wird diese abgezogen. Musste der Mieter eine Nachzahlung entrichten, so wird diese addiert.

immoverkauf24 Hinweis

Beachten Sie hierbei, dass nicht das Datum der Nebenkostenabrechnung ausschlaggebend ist, sondern das **Datum, an dem bei Ihnen Zahlungen ein- oder abgegangen sind**. Wenn Sie zum Beispiel im Oktober 2024 die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2023 erstellt haben, die Nachzahlung des Mieters aber erst im Januar 2025 eingegangen ist, so zählt diese Nachzahlung in die Steuererklärung 2025 – das Jahr des Zahlungseingangs.

- **Zeile 14:** Wird in der Regel nicht ausgefüllt.
- **Zeile 15:** In dieser Zeile erfassen Sie erhaltene Voraus- oder Nachzahlungen der Miete für andere Jahre, Baukostenzuschüsse sowie teilweise oder vollständig einbehaltene Kautionsbeträge bei Schäden oder [Mietrückständen](#) – entscheidend ist, dass die Zahlungen im Jahr des Steuerklärungszeitraums bei Ihnen eingegangen sind.
- **Zeile 16:** Wird in der Regel nicht ausgefüllt.
- **Zeile 17:** Wird in der Regel nicht ausgefüllt.
- **Zeile 18:** Wird in der Regel nicht ausgefüllt.
- **Zeile 19:** Tragen Sie hier ein, wenn Sie Zuschüsse nach Wohnraumförderungsgesetz (zum Beispiel für sozialen Wohnungsbau) erhalten haben. Auch Zinserträge aus einem Bausparvertrag werden hier verzeichnet.
- **Zeile 20:** Wird in der Regel nicht ausgefüllt.
- **Zeile 21:** Die Summe aller Einnahmen wird hier eingetragen. Kommt ein Verlust dabei heraus, wird ein Minus vor die Summe geschrieben.
- **Zeile 22:** Übertrag aller Werbungskosten, die in Zeile 50 zusammengefasst wurden.
- **Zeile 23:** In dieser Zeile wird das Ergebnis Einnahmen abzüglich Werbungskosten eingetragen.
- **Zeile 24:** Hier werden die Einkünfte nach Eigentumsverhältnissen auf die Eheleute verteilt. Ausnahme: Besteht eine Beteiligung an einer Grundstücksgemeinschaft bzw. GbR, so wird jedoch eine gesonderte Steuererklärung fällig und der Gewinnanteil wird nur in Zeile 25 eingetragen.



- **Zeilen 25 – 29:** Diese sind nur wichtig, falls Sie einer Bauherrengemeinschaft oder Grundstücksgemeinschaft angehören oder Anteile an einem geschlossenen Immobilienfonds besitzen. Ansonsten bleiben sie leer.
- **Zeilen 31 – 32:** Werden nicht ausgefüllt.
- **Zeile 33 – 34:** In diesen Zeilen geht es um die Abschreibung der Immobilie. Die Abschreibung für normale Gebäude wird in Zeile 33 eingetragen. Besitzen Sie eine denkmalgeschützte Immobilie, so kommt die Abschreibung in die Zeile 34.

Informationen zur Abschreibung

Es steht zur Wahl, die Daten zur degressiven oder zur linearen Abschreibung einzugeben. Da die degressive Abschreibung seit 2011 abgeschafft ist, ist diese Abschreibung nur für Vermieter interessant, die eine laufende **degressive Abschreibung** aufgrund einer Ausnahme- bzw. Zwischenregelung fortsetzen. Alle anderen Vermieter müssen die **lineare Abschreibung** wählen. Wie diese funktioniert? Hintergrund der linearen Abschreibung eines Gebäudes ist die Annahme, dass der Wert einer Immobilie im Laufe der Jahre sinkt. Der Staat erkennt diesen **Wertverlust** an, indem er **Immobilienbesitzern Steuervorteile** einräumt.

LINEARE ABSCHREIBUNG VON NEUBAUTEN	LINEARE ABSCHREIBUNG VON ALTBAUTEN
Bei einem vermieteten Neubau können über einen Zeitraum von 50 Jahren 2 % der Herstellungskosten abgeschrieben werden.	Wurde das Gebäude vor 1925 errichtet, beträgt die Abschreibung 2,5 % der Anschaffungskosten über 40 Jahre. Für Gebäude, die ab 1925 gebaut wurden, gelten 2 % über 50 Jahre.

immoverkauf24 Hinweis

Besitzen Sie eine **denkmalgeschützte Immobilie**, so haben Sie auch bei eigener Nutzung die Möglichkeit, steuerliche Vorteile zu genießen. Selbstnutzer können die Erhaltungskosten zu 90 % (über 10 Jahre je 9 %) abschreiben. Vermieter sogar 100 % wie folgt: Acht Jahre je 9 % und die folgenden vier Jahre 7 %.

Festsetzen des Gebäudewertes

Wichtig ist bei der Abschreibung zu beachten, dass nur das Gebäude, nicht aber Grund und Boden abgeschrieben werden können.

Wird bereits im Kaufvertrag eine realistische Aufteilung der Kaufpreisanteile für Grund und Boden sowie Gebäude niedergeschrieben, so wird das Finanzamt dies in der Regel akzeptieren. Beim [Immobilienverkauf](#) wird es dem Verkäufer egal sein, wie der Preis zusammengesetzt ist. Somit haben Sie als Käufer einen großen Einfluss darauf, was vertraglich festgelegt wird. Je höher der Anteil für das Gebäude, desto besser für Sie.

Wenn bei Kauf einer Bestandsimmobilie im Kaufvertrag ein Gesamtpreis genannt und der Gebäudewert nicht gesondert aufgestellt wird, ermittelt man den [Grundstückspreis](#) anhand der [Bodenrichtwert](#)-Tabelle der Stadt oder Gemeinde. Den so festgestellten Grundstückswert ziehen Sie vom Kaufpreis ab – **das Ergebnis ist der Gebäudewert**. Mit dieser Berechnungsmethode werden Sie häufig einen hohen Wert für das abschreibungsfähige Gebäude ermitteln.

Die Bodenrichtwerttabellen sind häufig ungenau und geben teilweise geringere Grundstückspreise aus, als am Markt tatsächlich üblich sind. Für Sie als Vermieter ist dies natürlich vorteilhaft, doch es kann sein, dass das Finanzamt die genannten Werte nicht anerkennt. Sie können in diesem Fall widersprechen und einen Gutachter damit beauftragen, den Wert des Gebäudes zu ermitteln oder konsultieren gleich einen Rechtsanwalt, der eine schlüssige Argumentation zur **Gebäudewertermittlung** vorlegen und der Berechnung des Finanzamtes widersprechen kann.

Ein anderer Fall liegt vor, wenn die Grundstückspreise in der Lage Ihrer Vermietungsimmobilie in Wirklichkeit unter dem Wert liegen, den die Bodenrichtwerttabelle veranschlagt. Um hier eine möglichst hohe Abschreibung zu erzielen, können Sie auch versuchen, **den aktuellen Marktpreis für das Grundstück** anzusetzen. Eine häufig angewandte **Formel zur Ermittlung des Grundstückswertes ist die 20 % Methode**. Pauschal werden 20 % vom Kaufpreis abgezogen und für Grund und Boden angesetzt.

- **Zeile 36:** Hier wird die Zinsbelastung eingetragen, die Sie durch die Immobilie hatten. Die meisten Banken senden unaufgefordert eine Jahreszinsbescheinigung zu, der Sie die für das Steuerjahr entrichteten Zinsen entnehmen können. Bei Rückfragen gibt die Bank Ihnen Auskunft.
- **Zeile 37:** Tragen Sie alle Kosten ein, die Ihnen entstanden sind, um Geld zu beschaffen, also eine Finanzierung zu bekommen. Im Anschaffungsjahr zum Beispiel die Kosten für die Grundbuchauszüge, einen Gutachter, Notar etc.
- **Zeile 38:** Diese Zeile ist nur für den Sonderfall relevant, dass Sie das Grundstück in Form einer Rente an den Vorbesitzer abbezahlen.
- **Zeile 39:** Tragen Sie die Erhaltungsaufwendungen hier ein, die eindeutig nur für diese Immobilie entstanden sind.
- **Zeile 40:** Falls Sie selbst mit in Ihrem Mietobjekt wohnen (zum Beispiel in einem Mehrfamilienhaus oder Doppelhaus), so können Sie nur absetzen, was in die Mietwohnung investiert wurde. Diesen Anteil tragen Sie in Zeile 40 ein. Haben Sie beispielsweise die Fassade sanieren lassen und der Anteil Ihrer Mietwohnung am Haus beträgt nur 50 %, so ziehen Sie 50 % der Sanierungskosten ab und tragen die übrigen 50 % in Zeile 40 ein.
- **Zeile 41 – 45:** Sie können wählen, ob Sie größere Erhaltungsaufwendungen im Jahr, in dem die Kosten entstanden sind, komplett absetzen oder auf 2 bis 5 Jahre verteilen. Hatten Sie zum Beispiel in dem Jahr, für das Ihre Steuererklärung erstellt wird, Erhaltungsaufwendungen von 50.000 € und es wäre steuerlich sinnvoller, über insgesamt 5 Jahre je 10.000 € abzusetzen, so können Sie den Gesamtaufwand in das Feld 57 eintragen und angeben, welchen Anteil Sie sofort absetzen wollen. Über die kommenden Jahre tragen Sie dann ein, welche Summen aus den vergangenen Jahren noch geltend gemacht werden (Zeile 42 – 45).

immoverkauf24 Hinweis

Um den Bau von Mietwohnungen zu fördern, steht eine Sonderabschreibung zur Diskussion. Sollten Sie an Neubauprojekten beteiligt sein, sprechen Sie Ihren Steuerberater an!

- **Zeile 46:** Hier werden die Kosten für Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Wasser, Abwasser, Beleuchtung, Warmwasser, Heizung, Schornsteinfeger, Hauswart, Versicherungen, Fahrstuhl und Treppenhausreinigung eingetragen. Auch die auf den Mieter umgelegten Kosten kommen in diese Zeile, Sie müssen allerdings die geleisteten Nebenkostenzahlungen des Mieters in den Zeilen 12 und 13 eingetragen haben.
- **Zeile 47:** Tragen Sie hier die Verwaltungskosten ein, die Ihnen durch Ihre [Hausverwaltung](#) entstanden sind.



immoverkauf24 Hinweis

Haben Sie die Verwaltung selbst übernommen, so können Sie die Kosten nicht von der Steuer absetzen. Ihre Eigenleistung wird nicht steuerlich anerkannt. Gleiches gilt für Hausmeistertätigkeiten.

- **Zeile 48:** Wird nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung ausgefüllt. Dies ist bei privaten Vermietern in der Regel nicht der Fall.
- **Zeile 49:** In dieser Zeile werden die sonstigen Werbungskosten eingetragen. Sammeln Sie alle Belege über das Jahr und tragen Sie hier zum Beispiel ein:
 - Kosten für Mitgliedschaft im Eigentümerverein
 - Kosten für Fahrten zur Immobilie (30 Cent/km)
 - Kosten für Makler und Inserate
 - Räumungskosten
 - Rechtsanwalts- und Notarkosten
 - Kosten für Büromaterial
- **Zeile 50:** Addieren Sie alle Werbungskosten und tragen Sie die Summe in Zeile 50 ein. Dieser Betrag wird auf die Vorderseite übertragen und zusätzlich dort in Zeile 22 vermerkt.
- **Zeile 51:** Diese Zeile ist nur wichtig, wenn sie zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, was bei privaten Vermietern kaum vorkommt (Ausnahme zum Beispiel bei der Vermietung von Ferienwohnungen).
- **Zeile 52:** Nur in Ausnahmefällen, zum Beispiel bei denkmalgeschützten Immobilien, tragen Sie hier ein, falls Sie Finanzierungszuschüsse für Ihre Anschaffungs- und Herstellungskosten erhalten haben oder diese bewilligt wurden.



Sie haben noch Fragen? Unsere Experten warten schon auf Sie!

immoverkauf24 ist das erste Immobilienportal Deutschlands, das sich auf die Beratung rund um den Verkauf und Kauf von Immobilien spezialisiert hat. Wir helfen Ihnen gerne dabei, den Wert Ihrer Immobilie zu bestimmen - online oder durch einen Sachverständigen bei Ihnen vor Ort. Die professionelle **Immobilienbewertung** für den Verkauf ist für Sie kostenlos und ohne weitere Verpflichtung. Sollten Sie noch Hilfe beim **Immobilienverkauf** oder ein geeignetes **Finanzierungsangebot** benötigen, kommen Sie gerne auf uns zu.

Immobilienbewertung – Was ist meine Immobilie wert?



1. Online Wertermittlung

Mit nur wenigen Angaben zu Ihrem Objekt hier den Immobilienwert ermitteln:

Gratis!

Jetzt Wohnmarktanalyse anfordern



2. Bewertung vor Ort

Was ist Ihre Immobilie am Markt wert? Unser Experte bewertet kostenfrei und unverbindlich Ihr Objekt.

Gratis!

Kostenlose Immobilienbewertung

Unser Versprechen:

Ihr persönlicher Ansprechpartner von immoverkauf24 berät Sie bei all Ihren Fragen immer individuell, fair und kostenfrei.

Das sagen unsere Kunden:



Sehr hilfreich

Wilfried A. sagt:

„Danke für den informativen Service“



Tadellos

Niki R. sagt:

„Danke für die zeitnahe, präzise Auskunft“

Dieses Dokument ist ein unverbindliches Muster. Es besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität. Es soll lediglich als Anregung und Hilfestellung für Formulierungen dienen und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.