Name und Vorname / Gemeinschaft / Körperschaft

Steuernummer

Anlage V

Lfd. Nr. d. Anlage

2005

☐ **zur Einkommensteuererklärung**

☐ **zur Körperschaftsteuererklärung**

☐ **zur Feststellungserklärung**

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

(Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten.)

Zeile	**Einkünfte aus dem bebauten Grundstück**						Angeschafft am	Fertig gestellt am	Bitte nur volle Euro-Beträge eintragen. EUR
1	Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung (Ort, Straße, Hausnummer)								
2	Eigengenutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum		m²	als Ferienwohnung genutzter Wohnraum		m²			
3	**Mieteinnahmen für Wohnungen** (ohne Umlagen)	Erdgeschoss €		1. Obergeschoss €		2. Obergeschoss €	3. Obergeschoss €	weitere Geschosse €	
4		Anzahl	Wohnfläche m²	Anzahl	Wohnfläche m²	Anzahl / Wohnfläche m²	Anzahl / Wohnfläche m²	Anzahl / Wohnfläche m²	
5	**für andere Räume** (ohne Umlagen)	€		€		€	€	€	
6	**Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen** (ohne Umlagen)							Anzahl / Wohnfläche m²	
7	**Umlagen, verrechnet mit Erstattungen** (z. B. Wassergeld, Flur- und Kellerbeleuchtung, Müllabfuhr, Zentralheizung usw.) auf die Zeilen 3 und 5 entfallen								
8	auf die Zeile 6 entfallen								
9	Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen								
10	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw. sowie erstattete Umsatzsteuer								
11	Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen	Gesamtbetrag €		davon entfallen auf Wohnungen lt. Zeile 2		– € =			
12	**Summe der Einnahmen**								
13	**Summe der Werbungskosten** (Übertrag aus Zeile 57)								–
14	**Überschuss** (zu übertragen nach Zeile 16 oder nach Zeile 17 der zusammenfassenden Anlage V)								=

Zeile	In diese Spalten bitte nur volle Euro-Beträge eintragen.	Stpfl. / Ehemann Gesellschaft EUR	Ehefrau EUR	99 25
15				
16	**Zurechnung des Betrags aus Zeile 14**	20	21	
17	Summe der Beträge aus Zeile 14 aller weiteren Anlagen V	50	51	
18	**Anteile an Einkünften** aus (Gemeinschaft, Finanzamt, Steuer-Nr.)			
19	Bauherrengemeinschaften / Erwerbergemeinschaften	76	77	
20	geschlossenen Immobilienfonds	74	75	
21	Grundstücksgemeinschaften	56	57	
22		58	59	
23		24	25	
24	Gesellschaften / Gemeinschaften / ähnlichen Modellen i. S. d. § 2 b EStG			
25	**Andere Einkünfte** **Einkünfte aus Untervermietung von gemieteten Räumen** (Berechnung auf bes. Blatt)	66	67	
26	**Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unbebauter Grundstücke,** von anderem **unbeweglichem Vermögen,** von **Sachinbegriffen** sowie aus **Überlassung von Rechten** (Erläuterung auf besonderem Blatt)	52	53	
27				

Steuernummer

Werbungskosten

aus dem bebauten Grundstück in Zeile 1

Nur ausfüllen, wenn die Aufwendungen für das Gebäude nur teilweise Werbungskosten sind (siehe Anleitung zu den Zeilen 30 bis 56).

Zeile		Gesamtbetrag EUR	Ausgaben, die nicht mit Vermietungseinkünften zusammenhängen: ermittelt durch direkte Zuordnung	ermittelt verhältnismäßig	nicht abziehbarer Betrag EUR	Werbungskosten (ggf. Spalte 1 abzüglich Spalte 4) Bitte nur volle Euro-Beträge eintragen. EUR
		1	2	3	4	5
34	Absetzung für Abnutzung nach den §§ 7, 7 b Abs. 1 S. 2 EStG ☐ linear ☐ degressiv % ☐ wie 2004 ☐ lt. bes. Blatt		☐	%		
35	Erhöhte Absetzungen nach § 7 k EStG (Zeilen 60 und 61 beachten) ☐ wie 2004		☐			
36	nach § 14 a BerlinFG ☐ wie 2004		☐			
37	nach § 14 d BerlinFG (Zeile 61 beachten) ☐ wie 2004		☐			
38	nach den §§ 7 h, 7 i EStG, Schutzbaugesetz ☐ wie 2004 ☐ lt. bes. Blatt		☐			
39	Sonderabschreibungen nach § 4 Fördergebietsgesetz ☐ wie 2004 ☐ lt. bes. Blatt		☐			
40	Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)		☐			
41	Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Notar-, Grundbuchgebühren)		☐			
42	Renten, dauernde Lasten (Einzelangaben auf besonderem Blatt)		☐			
43	2005 voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen, die direkt zugeordnet werden können		☒			
44	verhältnismäßig zugeordnet werden					
45	Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (§§ 11 a, 11 b EStG, § 82 b EStDV)					
46	Gesamtaufwand € / davon 2005 abzuziehen €		☐			
47	aus früheren Jahren: aus 2001 € + / aus 2002 €		☐			
48	aus 2003 € + / aus 2004 €		☐			
49	Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr		☐			
50	Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung		☐			
51	Heizung, Warmwasser		☐			
52	Schornsteinreinigung, Hausversicherungen		☐			
53	Hauswart, Treppenreinigung, Fahrstuhl		☐			
54	Verwaltungskosten		☐			
55	Sonstiges		☐			
56			☐			
57	**Summe der Werbungskosten** (zu übertragen nach Zeile 13)					

Zusätzliche Angaben

		Stpfl. / Ehemann	Ehefrau
58			
59	2005 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (Erläuterungen auf besonderem Blatt)	€	€
60	**In Fällen des § 7 k EStG (Zeile 35)** Mittel aus öffentlichen Haushalten wurden unmittelbar oder mittelbar	☐ gewährt.	☐ nicht gewährt.
61	In Fällen des § 7 k EStG / § 14 d BerlinFG und bei Buchwertentnahme nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 4 EStG vor dem 1. 1. 2005:	☐ Bescheinigung nach § 7 k Abs. 3 EStG ist beigefügt.	

Anleitung zur Anlage V

2005

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

- **einem** bebauten Grundstück, z. B. vermietetes Haus, vermietete Eigentumswohnung (Zeilen 1 bis 14 und 30 bis 57),
- **einem** selbst genutzten eigenen Haus / Eigentumswohnung, wenn einzelne Räume vermietet werden (Zeilen 1 bis 14 und 30 bis 57),
- **allen** unbebauten Grundstücken (z. B. Parkplatz), anderem unbeweglichem Vermögen (z. B. Schiffe) und Sachinbegriffen (z. B. Geschäftseinrichtung) sowie aus Überlassung von Rechten, z. B. Erbbaurechte, Urheberrechte, Kiesausbeuterechte (Zeilen 26 und 27),
- Untervermietung von gemieteten Räumen (Zeile 25),
- allen Beteiligungen, z. B. Grundstücks- oder Erbengemeinschaften (Zeilen 19 bis 24).

Die Einkünfte aus **weiteren** bebauten Grundstücken sind für jedes Grundstück getrennt jeweils in einer weiteren Anlage V zu erklären. Die in diesen Anlagen auf Seite 1 ermittelten Überschüsse sind zusammengerechnet in Zeile 17 der ersten (zusammenfassenden) Anlage V zu übertragen.

Stammen die Einkünfte aus dem Ausland, geben Sie bitte zusätzlich die **Anlage AUS** ab.

Die Nutzungswertbesteuerung für eigengenutzte Wohnungen ist mit Wirkung ab 1999 entfallen. Für ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder eigenen gewerblichen / beruflichen Zwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile ist deshalb **keine Anlage V** auszufüllen.

Zeile 2

Geben Sie bitte hier 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 besonderem Blatt auch die Anzahl der jeweiligen Kalendertage mit, an denen diese Wohnung

- vermietet,
- eigengenutzt,
- unentgeltlich an Dritte überlassen wurde oder
- leer stand.

Zeilen 3 bis 6

Die in den Zeilen 3 und 5 einzutragenden **Mieteinnahmen** teilen Sie bitte **in jedem Fall** auf die einzelnen Geschosse auf. Geben Sie in Zeile 4 außerdem die Anzahl der Wohnungen und die Wohnfläche jedes Geschosses an. Angaben für an Angehörige vermietete Wohnungen machen Sie bitte gesondert in Zeile 6.

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 fünf Geschosse, machen Sie bitte die Angaben zu den Zeilen 3 bis 5 auf einem besonderen Blatt.

Die neben der Miete erhobenen **Umlagen** sind stets in den Zeilen 7 und 8 einzutragen.

Geben Sie bitte in Zeile 5 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 7 einzutragen. Haben Sie auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichtet, tragen Sie bitte die Mieten einschließlich der vereinnahmten Umsatzsteuer in Zeile 5 und die vom Finanzamt **erstatteten Vorsteuerbeträge** in Zeile 10 ein (vgl. die Erläuterungen zu den Zeilen 55 und 56).

Zeilen 7 und 8

Hier sind die vereinnahmten **Umlagen 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 2005 an die Mieter zurückgezahlt worden sind, ist der einzutragende Betrag zu vermindern.

Zeilen 11 und 59

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 Zeile 11 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, höchstens jedoch auf zehn Jahre (machen Sie Angaben hierzu auf einem besonderen Blatt). Zuschüsse zur Finanzierung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind in Zeile 59 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 30 bis 56

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. den Zeilen 36 und 38 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 4 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. Den danach nicht abziehbaren Betrag tragen Sie bitte in die Spalte 4 ein. Die Differenz zwischen der Spalte 1 und der Spalte 4 ergibt die abziehbaren Werbungskosten. 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 34 bis 39

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 34

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 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, 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. Nimmt jedoch bereits der Hersteller oder ein Vorerwerber im Jahr der Fertigstellung die degressive Absetzung für Abnutzung in Anspruch, können Sie erst im Folgejahr zur degressiven Abschreibung übergehen. Die Anwendung höherer oder niedrigerer Prozentsätze ist ausgeschlossen.

Haben Sie für ein Gebäude oder eine Eigentumswohnung Sonderabschreibungen (z. B. nach § 4 des Fördergebietsgesetzes) 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 34 erstmalig eine Restwert-AfA ansetzen, ermitteln Sie die Bemessungsgrundlage (Restwert) bitte auf einem besonderen Blatt.

Zu der in Zeile 34 einzutragenden Absetzung für Abnutzung gehört auch die Restwert-AfA von 2,5 % i. S. d. § 7 b Abs. 1 Satz 2 EStG.

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.

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

Zeile 38

Nach **§ 7 h 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 **§ 7 i 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 39

Nach **§ 4 des Fördergebietsgesetzes** können Sie bei Gebäuden und Eigentumswohnungen im Beitrittsgebiet zusätzlich zur Absetzung nach § 7 Abs. 4 EStG im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden vier Jahren Sonderabschreibungen vornehmen. Die Sonderabschreibungen können bereits für Anzahlungen auf Anschaffungskosten und für Teilherstellungskosten in Anspruch genommen werden. Anschaffungskosten sind nur begünstigt,

- wenn Sie das Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft haben (Neubau) und für das veräußerte Gebäude noch keine degressiven oder erhöhten Absetzungen oder Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden sind oder
- soweit sie bei Erwerb eines vom Veräußerer noch zu modernisierenden und zu sanierenden Gebäudes auf Modernisierungsmaßnahmen und andere nachträgliche Herstellungsarbeiten entfallen, die der Veräußerer nach Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt hat.

Die Sonderabschreibungen können Sie auch für Herstellungskosten vornehmen, die Sie für Modernisierungsmaßnahmen und andere nachträgliche Herstellungsarbeiten aufgewendet haben.

Die Sonderabschreibungen betragen

- bei **Investitionsabschluss** (Anschaffung oder Herstellung oder Beendigung nachträglicher Herstellungsarbeiten) **vor dem 1. 1. 1997** bis zu 50 %.
- bei **Investitionsabschluss nach dem 31. 12. 1996 und vor dem 1. 1. 1999** bis zu 50 %, soweit vor dem 1. 1. 1997 Anzahlungen auf Anschaffungskosten geleistet worden oder Teilherstellungskosten entstanden sind. Die Sonderabschreibungen betragen bis zu 20 %, soweit die Anschaffungs- oder Herstellungskosten die vor dem 1. 1. 1997 geleisteten Anzahlungen auf Anschaffungskosten oder entstandenen Teilherstellungskosten übersteigen, jedoch bei nachträglichen Herstellungsarbeiten und bei Erwerb eines vom Veräußerer noch zu sanierenden und zu modernisierenden Gebäudes bis zu 40 % und, soweit ein Neubau mindestens fünf Jahre nach seiner Anschaffung oder Herstellung Wohnzwecken dient, bis zu 25 %.
- bei **Investitionsabschluss nach dem 31. 12. 1998** bis zu 50 %, soweit vor dem 1. 1. 1997 Anzahlungen auf Anschaffungskosten geleistet worden oder Teilherstellungskosten entstanden sind. Die Sonderabschreibungen betragen bis zu 20 %, soweit nach dem 31. 12. 1996 und vor dem 1. 1. 1999 Anzahlungen auf Anschaffungskosten geleistet worden oder Teilherstellungskosten entstanden sind, jedoch bei nachträglichen Herstellungsarbeiten und bei Erwerb eines vom Veräußerer noch zu sanierenden und zu modernisierenden Gebäudes bis zu 40 % und, soweit ein Neubau mindestens fünf Jahre nach seiner Anschaffung oder Herstellung Wohnzwecken dient, bis zu 25%.

Bei Erwerb eines vom Veräußerer noch zu modernisierenden und zu sanierenden Gebäudes und bei nachträglichen Herstellungsarbeiten ist von dem Jahr an, das auf das Jahr des Ausnutzens der Sonderabschreibungen i. S. d. § 4 des Fördergebietsgesetzes folgt, spätestens vom fünften auf das Jahr der Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Jahres an, der verbleibende Restwert in gleichen Jahresbeträgen bis zum Ablauf von neun Jahren nach dem Jahr der Beendigung der Baumaßnahmen abzuschreiben.

Zeile 40

Zu den Schuldzinsen gehört auch ein Darlehensabgeld (Damnum, Disagio).

Schuldzinsen können nur insoweit als Werbungskosten berücksichtigt werden, als sie steuerfreie Zinszuschüsse des Arbeitgebers übersteigen.

Öffentliche Zuschüsse zur Zinsverbilligung sind in Zeile 11 einzutragen.

Geldbeschaffungskosten tragen Sie bitte nicht hier, sondern in Zeile 41 ein.

Zeilen 43 bis 48

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 und 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 die 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 (§ 82 b 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 (§ 11 a 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 (§ 11 a EStG),
- zur Erhaltung von Baudenkmalen (§ 11 b EStG).

Entfallen Aufwendungen i. S. d. §§ 11 a und 11 b EStG teilweise auf eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung, kann insoweit ein Abzug nach § 10 f 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.

Zeilen 55 und 56

Hier können Sie z. B. Gebühren für einen Kabelanschluss, Vorsteuern auf Herstellungskosten im Fall der Umsatzsteueroption sowie die an das Finanzamt abgeführte Umsatzsteuer eintragen.