



63. Einkommensteuererklärung „Anlage V“

erstellt am: 04.05.2008 gesendet am: 03.06.2008

1. Miet- und Pachteinnahmen und die dazugehörigen Werbungskosten müssen die Vermieter in die Anlage V der Einkommensteuererklärung eintragen. Für jede Immobilie ist ein eigenes Formular auszufüllen.
2. Werbungskosten sind sämtliche Aufwendungen, die durch die Vermietung erwachsen, wie z.B. Hausmeisterkosten, die Grundsteuer und Finanzierungskosten. Aber auch Ausgaben für Telefon, Porto, Fahrten zur Wohnung und die Steuerberatungskosten für das ausfüllen der Anlage V sind abzugsfähig.
3. Einer der größten Abzugsposten sind aber in der Regel die Gebäudeabschreibungen. Dabei muss beachtet werden, dass der dazugehörige Grund und Boden als nicht abnutzbares Wirtschaftsgut nicht berücksichtigt wird. Deshalb ist es von Vorteil den Gesamtkaufpreis gleich im Kaufvertrag entsprechend aufzuteilen und den Grund- und Bodenanteil möglichst gering zu halten.
4. Bei Vermietung an Verwandte muss auf die Höhe der Miete geachtet werden. Wer mind. 75% der ortsüblichen Miete verlangt, kann die Werbungskosten voll abziehen. Zwischen 75% und 56% können die Aufwendungen nur voll berücksichtigt werden, wenn ein positives Ergebnis erwartet wird, sonst nur anteilig. Wer aber weniger als 56% Miete festlegt, kann die Werbungskosten immer nur anteilig abziehen.
5. Die Vermietung von Ferienwohnungen wird vom Finanzamt meist besonders kritisch begutachtet. Hierbei müssen die Vermieter genau die Tage angeben, an denen die Wohnung vermietet und selbst genutzt wird oder leer stand. Bei Verlusten wird die Überschusserzielungsabsicht mit Hilfe einer Ertragsprognose geprüft.