



WISO Steuer

Hol dir dein Geld zurück!

Im Schnitt 1.674 € vom Finanzamt.



+ 1.674 €

Sonstige Einnahmen

		EUR
25	Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen	06
26	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw.	07
27	Vereinnahmte Umsatzsteuer	09
28	Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer	10
29	Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen	
30	davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen laut Zeile 12	-
31	Ergebnis der Zeilen 29 und 30	08 =
32	Summe der Einnahmen aus den Zeilen 15, 18 bis 28 und 31	

Werbungskosten

Bitte füllen Sie die Zeilen zu den **verhältnismäßig zugeordneten Werbungskosten** nur aus, wenn die Aufwendungen für das Gebäude nur **teilweise** Werbungskosten sind (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 84).

Im Falle einer **verbilligten Vermietung zu Wohnzwecken** tragen Sie bitte die **Aufwendungen** in die Zeilen 33 bis 84 **in voller Höhe** ein. Hinsichtlich der vorzunehmenden **Kürzung der Werbungskosten** nutzen Sie bitte **ausschließlich die Zeilen 87 und 88** (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 84 sowie 87 und 88).

Absetzung für Abnutzung für Gebäude (ohne Beträge in den Zeilen 36 bis 41)

durch direkte Zuordnung ermittelt

		EUR
33	1 = linear 2 = degressiv % 1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung	
34	1 = linear 2 = degressiv % 1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung	
35	Abzugsfähige Werbungskosten	30 =

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

durch direkte Zuordnung ermittelt

		EUR
36	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung	
37	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung	
38	Abzugsfähige Werbungskosten	70 =

Erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h, 7i EStG und / oder nach dem Schutzbaugesetz

durch direkte Zuordnung ermittelt

		EUR
39	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung	
40	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung	
41	Abzugsfähige Werbungskosten	31 =

Absetzung für Abnutzung für Wirtschaftsgüter, die keine Gebäude sind (z. B. bewegliche Wirtschaftsgüter)

durch direkte Zuordnung ermittelt

		EUR
42	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung	
43	1 = wie Vorjahr 2 = laut Erläuterung	
44	Gesamtbetrag in EUR, Ct	
45	Abzugsfähige Werbungskosten	60 =

Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)

EUR

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben (z. B. Kreditinstitut)

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

+

Abzugsfähige Werbungskosten

33

=

Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Notar-, Grundbuchgebühren)

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

EUR

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

+

Abzugsfähige Werbungskosten

34

=

Renten, dauernde Lasten

durch direkte Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

EUR

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Einzelangaben

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

+

Abzugsfähige Werbungskosten

35

=

2025 voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)

EUR

durch direkte Zuordnung ermittelt

36

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

37

Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (einschließlich Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage)

– §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV –

Gesamtaufwand 2025

57

davon 2025 abzuziehen

EUR

durch direkte Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

+

Abzugsfähige Werbungskosten

38

=

2025 zu berücksichtigender Anteil der Erhaltungsaufwendungen nach den §§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV

EUR

aus 2021 durch direkte Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

aus 2021 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

+

Abzugsfähige Werbungskosten

39

=

aus 2022 durch direkte Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

aus 2022 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

+

Abzugsfähige Werbungskosten

40

=

aus 2023 durch direkte Zuordnung ermittelt

Gesamtbetrag in EUR, Ct

abzugsfähiger Anteil (in %)

aus 2023 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt

+

Abzugsfähige Werbungskosten

41

=

					EUR	
70	aus 2024 durch direkte Zuordnung ermittelt					
71	aus 2024 durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt			Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+
72	Abzugsfähige Werbungskosten			42	=	
Umgelegte Kosten (z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenhausreinigung, Fahrstuhl)						
durch direkte Zuordnung ermittelt						
73	Einzelangaben					EUR
74	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt			Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+
75	Abzugsfähige Werbungskosten			52	=	
Nicht umgelegte Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Bank- und Kontoführungsgebühren – ohne Erhaltungsrücklage –)						
durch direkte Zuordnung ermittelt						
76	Einzelangaben					EUR
77	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt			Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+
78	Abzugsfähige Werbungskosten			48	=	
Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer						
79	durch direkte Zuordnung ermittelt			58		EUR
Sonstige Kosten						
durch direkte Zuordnung ermittelt						
80	Einzelangaben					EUR
81	durch verhältnismäßige Zuordnung ermittelt			Gesamtbetrag in EUR, Ct	abzugsfähiger Anteil (in %)	+
82	Abzugsfähige Werbungskosten			49	=	
Summe der Werbungskosten						
83	(Summe der Zeilen 35, 38, 41, 45, 48, 51, 54, 55, 56, 60, 63, 66, 69, 72, 75, 78, 79 und 82)					EUR
84	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in den Werbungskosten laut Zeile 83 enthaltene abziehbare Vorsteuerbeträge			59		EUR
Ermittlung und Zuordnung der Einkünfte						
– Bitte füllen Sie die Zeilen 85 und 86 immer aus. –						
85	Überschuss (Einnahmen laut Zeile 32 abzüglich Werbungskosten laut Zeile 83) – negativen Betrag mit vorangestelltem Minuszeichen eintragen –					EUR
86	Zurechnung des Betrags aus Zeile 85			20		EUR
21						EUR
Verbilligte Vermietung zu Wohnzwecken (§ 21 Abs. 2 Satz 1 EStG)						
– Bitte nehmen Sie die Eintragung zur Kürzung der Werbungskosten entweder in Zeile 87 oder in Zeile 88 vor. Aufgrund dieser Eintragung kürzt Ihr Finanzamt die Werbungskosten entsprechend. –						
87	Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung (in %)			50		EUR
88	Betragsmäßige Kürzung der Werbungskosten wegen verbilligter Vermietung eines Teils des Objekts			51		EUR
2025 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (laut gesonderter Aufstellung)						
89	Steuerpflichtige Person / Ehemann / Person A					EUR
	Ehefrau / Person B					EUR