

Berechnungsschema zur Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Berechtigter nach § 17 Abs. 1 bzw. 17a StrRehaG
 Berechnungszeitraum

A. Allgemeine Angaben

1. **Eigentumsverhältnisse** an dem eigenen Haus bzw. der eigenen Wohnung

- Alleineigentümer
- Miteigentümer zu Anteil

2. **Lage des Grundstücks** _____
 (Straße und Hausnummer, Postleitzahl, Ort)

3. **Art des Grundstücks:**

- Einfamilienhaus
- Eigentumswohnung
- eigentumsähnliches Dauerwohnrecht
- Zweifamilienhaus
- Mietwohngrundstück
- Geschäftsgrundstück
- gemischt genutztes Grundstück
- unbebautes Grundstück

mit insgesamt _____ qm Wohnfläche und insgesamt _____ Wohnungen.

B. Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung im abgelaufenen Kalenderjahr

4. Für das Grundstück (Nr. 2) bestehen – **keine** – insgesamt _____ Mietverträge und _____ Pachtverträge
 (Anzahl) (Anzahl)

5. **Tatsächliche Mieteinnahmen**

a)

Lage der Wohnung (z. B. EG, 1. OG)	Größe der Wohnung in qm	Jahresmiete (ohne Uml. n. Sp. 4) €	Umlagen für Zentralhei- zungen und Fahrstuhl €	andere Umlagen, soweit nicht in der Jahresmiete (Sp. 3) enthalten	
				Art	Betrag
1	2	3	4	5	
Summe der Spalten 3, 4 und 5					
			= zusammen:	_____ EUR	

b) Die eigengenutzte Wohnung im eigenen Haus, in der eigengenutzte Eigentumswohnung oder das eigengenutzte eigentumsähnliche Dauerwohnrecht umfasst insgesamt _____ qm Wohnfläche.

6. **Pachteinnahmen**

seit _____ von _____ = _____ EUR
 (Name des Pächters und Pachtgegenstand) (Jahresbetrag)

seit _____ von _____ = _____ EUR + _____ EUR

Übertrag: _____ EUR

Übertrag: _____ EUR

7. **Sonstige Einnahmen** (z. B.: vereinnahmte Mieten für frühere Jahre, Zuschüsse zum Zins- und Tilgungsaufwand für Darlehen, Vermietung von Reklameflächen, Garagenmieten)

_____ = _____ EUR
 (Jahresbetrag)
 _____ = _____ EUR + _____ EUR
Gesamteinnahmen _____ EUR

C. Aufwendungen im abgelaufenen Kalenderjahr (Werbungskosten)

8. **Schuldzinsen** (ohne Tilgungsbeträge) und dauernde Lasten (Erbbauszinsen) für das gesamte Haus oder die gesamte Wohnung⁷⁾

Gläubiger (Name und Anschrift)	Ursprüngliche Höhe der Schuld €	Höhe der Schuld zu Beginn des abgelau- fenen Kalenderjahres €	Zinssatz v.H.	Zinsbetrag €
Insgesamt				_____ EUR

davon entfallen nach dem Wohnflächenverhältnis auf den vermieteten Teil = € : qm (Gesamtwohnfl.) x qm (Wohnfl.verm. Teil) = _____ EUR

9. **Bewirtschaftungskosten** (Jahresbetrag) für das gesamte Haus oder die gesamte Wohnung

a) **Betriebskosten**

Gezahlte Steuern vom Grundbesitz EUR
 Schornsteinfegergebühren (Kaminkehrergebühren) EUR
 Straßenreinigungsgebühren EUR
 Beiträge für Sach- und Haftpflichtversicherungen
 (ohne Hausrat) und zum Hausbesitzerverein EUR
 Stromkosten für Hausbeleuchtung¹⁾ EUR
 Kosten für Fahrstuhlbetrieb⁴⁾ EUR
 Kosten für Hausverwaltung und Hausmeister²⁾
 (ohne Wert der freien Wohnung) EUR
 Kosten für Gartenpflege³⁾ EUR
 Müllabfuhrgebühren EUR
 Kanalbenutzungsgebühren EUR
 Kosten für zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung⁴⁾ EUR
 Wassergeld⁵⁾ EUR
 Sonstige Kosten EUR
 = zusammen: EUR
 davon entf. n.d.Wohnflächenverhältnis auf den vermieteten Teil
 = € : qm (Gesamtwohnfl.) x qm (Wohnfl.verm. Teil) = _____ EUR

Übertrag: _____ EUR

Übertrag: _____ EUR

b) **Erhaltungsaufwand** ⁶⁾

- Für vor dem **1. Januar 1925** bezugsfertig gewordene Gebäude (Altbauten):
15 v. H. der auf die vermietete Fläche entfallenden Jahresrohmiete
oder _____ EUR
- Für nach dem **31. Dezember 1924** bezugsfertig gewordene Gebäude (Neubauten):
10 v. H. der auf die vermietete Fläche entfallenden Jahresrohmiete
oder _____ EUR
- Der nachgewiesene Erhaltungsaufwand übersteigt den Pauschbetrag.
Er beträgt laut beiliegender Einzelaufstellung _____ EUR

10. Sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes in Höhe von pauschal 1 v. H. der Jahresroheinnahmen _____ EUR

oder

die nachgewiesenen sonstigen Aufwendungen übersteigen den Pauschbetrag; sie betragen lt. Einzelaufstellung _____ EUR

= Gesamtbetrag der zu berücksichtigenden Werbungskosten _____ EUR

11. Hiervon entfallen nach dem Wohnflächenverhältnis auf den vermieteten Teil des Hauses bzw. der Wohnung: _____ EUR

D. Einkünfteermittlung

12. Gesamteinnahmen (Nrn. 3 bis 7) _____ EUR

./. auf den vermieteten Teil entfallende Werbungskosten nach Nr. 11 _____ EUR

= anzusetzende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung _____ EUR

=====

1) Stromkosten für die Hausbeleuchtung können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie durch die Vermietung notwendig sind (z. B. Beleuchtung von Fluren, Außenbeleuchtung des Hauses).

2) Aufwendungen für Hausverwaltung und Hausmeister sind zu berücksichtigen, wenn es sich um ein größeres Objekt mit mehreren Mietwohnungen handelt und die Verwaltung und Hausbetreuung nicht von dem Grundstückseigentümer bewältigt werden kann.

3) Kosten für Gartenpflege können nur berücksichtigt werden, soweit sie für die für Mieter angelegten gärtnerischen Gemeinschaftsanlagen anfallen.

4) Die Kosten für die Zentralheizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhl dürfen von den Mieteinnahmen nur abgezogen werden, wenn diese auch in den Einnahmen enthalten sind (s. Nr. 5).

5) Das Wassergeld gehört zu den Betriebskosten, sofern es von den Mietern nicht gesondert getragen wird.

6) Zum Erhaltungsaufwand gehören insbesondere die Kosten für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung. Hierzu zählen auch Aufwendungen zur Erneuerung von in den Herstellungskosten des Hauses oder der Wohnung enthaltenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen, z. B. Austausch von Fenstern (Holz- gegen Aluminiumrahmen, Einfach- gegen Doppelglas), Ersatz von mit Kohle beheizten Einzelöfen durch Elektrospeicheröfen oder durch eine Zentralheizung (z. B. mit Ölfeuerung), Umstellung einer Zentralheizung von Koks- auf Ölfeuerung, Ersatz eines alten Fahrstuhls durch einen modernen Fahrstuhl. Nicht dazu gehören die Ausgaben für Verbesserung (sog. Herstellungsaufwand).

7) Schuldzinsen können nur abgezogen werden, sofern sie nach dem Wohnflächenverhältnis auf den vermieteten Teil des Hauses entfallen.