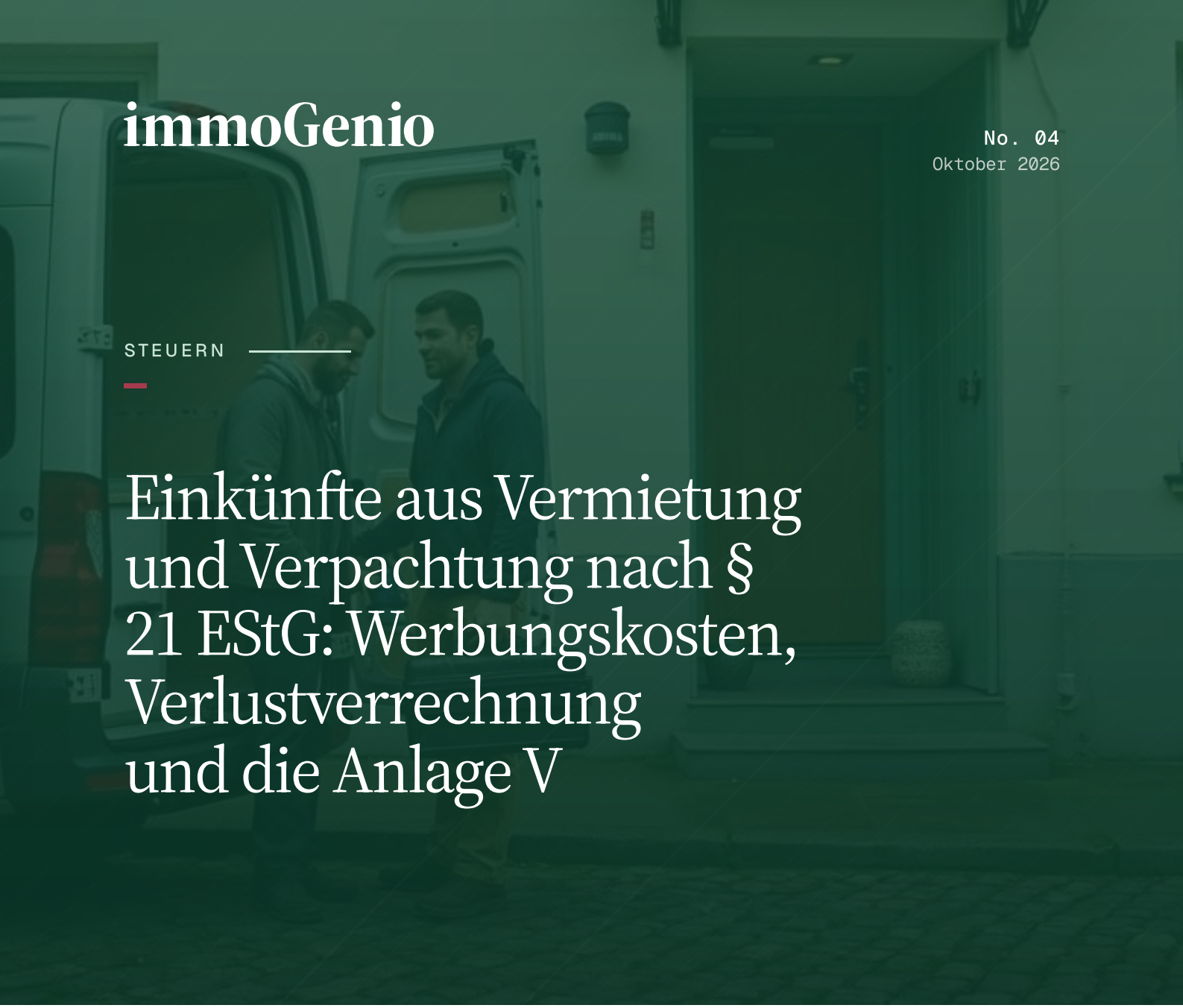

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

STEUERN

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 EStG: Werbungskosten, Verlustverrechnung und die Anlage V

Wie Vermieter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Anlage V korrekt erfassen: abziehbare Werbungskosten, AfA, Erhaltungsaufwand

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
9. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Tatbestand § 21 EStG: Vermietung und Verpachtung, Abgrenzung zum Gewerbe

02 Werbungskosten im Überblick: AfA, Schuldzinsen, Erhaltungsaufwand, Verwaltungs-Honorar

03 AfA: linear 2 % vs. 3 % vs. degressiv 5 % Sonder-AfA

04 Verlustverrechnung: horizontal (mit anderen Einkünften), Liebhaberei-Prüfung

05 Anlage V im Detail: Aufbau, Pflichtangaben, häufige Fehler

06 Take-aways

Ein Erstvermieter steht im Oktober vor dem ersten Stichtag der Einkommensteuererklärung und prüft, welche Beträge er aus seiner neu vermieteten Eigentumswohnung in der Anlage V eintragen muss. Die Wohnung wurde im März bezogen, die ersten Mieten sind eingegangen, die Schlussrechnung des Maklers liegt vor, und das Finanzamt erwartet eine saubere Aufstellung von Einnahmen und Werbungskosten. Im selben Moment fragt er sich, ob er die Renovierung des Bades, die Sonderumlage der Gemeinschaft und das Verwalter-Honorar im laufenden Jahr absetzen darf oder ob die Beträge über die AfA zu strecken sind.

Der nachfolgende Beitrag erklärt den Tatbestand nach § 21 EStG, ordnet die abziehbaren Werbungskosten, beschreibt die AfA-Sätze nach § 7 EStG, zeigt die Mechanik der Verlustverrechnung und führt durch die Felder der Anlage V. Im Mittelpunkt steht der private Vermieter, der eine bis fünf Einheiten hält und seine Steuerlast vor dem ersten Termin beim Steuerberater oder vor der eigenständigen Abgabe über das Elster-Portal selbst abschätzen möchte.

Tatbestand § 21 EStG: Vermietung und Verpachtung, Abgrenzung zum Gewerbe

§ 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG erfasst die Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere von Grundstücken, Gebäuden und Gebäudeteilen. Der private Vermieter erzielt damit Überschusseinkünfte. Maßgeblich sind die zugeflossenen Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen abzüglich der abgeflossenen Werbungskosten nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip des § 11 EStG. Eine Bilanzierung findet nicht statt, eine Gewinnermittlung nach § 4 EStG ebenfalls nicht.

Die Abgrenzung zum gewerblichen Bereich verläuft entlang zweier Schwellen. Erstens darf keine über die reine Nutzungsüberlassung hinausgehende Dienstleistung angeboten werden. Wer Frühstück, tägliche Reinigung oder hotelähnliche Leistungen erbringt, rutscht in § 15 EStG und damit in die Gewerbesteuerpflicht. Zweitens prüft die Rechtsprechung den gewerblichen Grundstückshandel über die Drei-Objekt-Grenze: Wer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert, gilt grundsätzlich als gewerblicher Händler, die Einkünfte werden nach § 15 EStG erfasst und unterliegen der Gewerbesteuer.

Die verbilligte Vermietung an Angehörige fällt unter § 21 Abs. 2 EStG. Beträgt das vereinbarte Entgelt weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, wird die Überlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgespalten. Werbungskosten lassen sich nur anteilig abziehen. Liegt das Entgelt zwischen 50 und 66 Prozent, erfolgt eine Totalüberschussprognose. Wird diese positiv beschieden, bleibt der volle Werbungskostenabzug erhalten. Ab 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete gilt die Vermietung als vollentgeltlich, der ungekürzte Abzug ist gesichert.

Werbungskosten im Überblick: AfA, Schuldzinsen, Erhaltungsaufwand, Verwaltungs-Honorar

Werbungskosten nach § 9 EStG sind alle Aufwendungen, die durch die Erzielung der Einnahmen veranlasst sind. Bei der Vermietung gliedern sie sich in fünf Hauptgruppen.

AfA auf das Gebäude nach § 7 Abs. 4 EStG verteilt die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes über die Nutzungsdauer. Der Grundstücksanteil wird abgezogen, er ist nicht abnutzbar. Eine sachgerechte Aufteilung der Kaufnebenkosten auf Grund und Gebäude erfolgt regelmäßig nach dem Verhältnis der Verkehrswerte, bei reinen Wohngebäuden lässt sich die BMF-Arbeitshilfe heranziehen.

Schuldzinsen für das Finanzierungsdarlehen sind in voller Höhe abziehbar, soweit das Darlehen dem vermieteten Objekt zuzuordnen ist. Die Tilgung selbst ist keine Werbungskost, sie stellt eine Vermögensumschichtung dar. Disagio-Beträge sind nach § 11 Abs. 2 EStG im Jahr der Zahlung abziehbar, sofern sie marktüblich und auf eine Laufzeit von mindestens fünf Jahren bemessen sind.

Erhaltungsaufwand umfasst alle Reparaturen, die die Substanz des Gebäudes erhalten, nicht erweitern. Klassische Beispiele sind das Streichen der Fassade, der Austausch defekter Sanitärobjekte oder die Reparatur einer Heizung. Erhaltungsaufwand ist im Jahr der Zahlung in voller Höhe abziehbar und kann bei größeren Beträgen nach § 82b EStDV gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden. Abzugrenzen ist der anschaffungsnahe Aufwand nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG: Übersteigen die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten in den ersten drei Jahren nach Anschaffung 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Umsatzsteuer), zählen sie zwingend zu den Herstellungskosten und werden über die AfA gestreckt.

Verwaltungskosten beinhalten das Honorar des bestellten Hausverwalters, soweit es sich um den Sondereigentumsanteil oder die Mietverwaltung handelt. Bei einer Eigentumswohnung lassen sich Hausgelder grundsätzlich aufteilen: Der Anteil für Bewirtschaftung, Heizung, Wasser und Müll geht in die umlagefähigen Nebenkosten, der nicht umlagefähige Rest, beispielsweise das Verwalter-Honorar und die Bankgebühren, bleibt als Werbungskost beim Vermieter. Zuführungen zur Erhaltungsrücklage sind erst dann abziehbar, wenn die Rücklage tatsächlich für eine Erhaltungsmaßnahme verwendet wird, BFH IX R 19/05.

Sonstige Werbungskosten umfassen Fahrtkosten zur Wohnung, Inserate, Maklergebühren bei der Neuvermietung, Steuerberatungskosten anteilig für die Anlage V, Beiträge zum Haus- und Grundbesitzerverein sowie die Grundsteuer, soweit sie nicht über die Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt wird. Die § 35a EStG haushaltsnahe Handwerker in der Nebenkostenabrechnung lassen sich beim Vermieter nicht doppelt geltend machen, sie wirken ausschließlich beim selbstnutzenden Eigentümer oder beim Mieter.

AfA: linear 2 % vs. 3 % vs. degressiv 5 % Sonder-AfA

Die Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 EStG kennt für Wohngebäude zwei Standardsätze. Gebäude, die vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellt wurden, werden mit 2,5 Prozent über 40 Jahre abgeschrieben. Gebäude mit Fertigstellung zwischen 1925 und dem 31. Dezember 2022 erhalten 2 Prozent über 50 Jahre. Für Wohngebäude mit Fertigstellung ab dem 1. Januar 2023 gilt der erhöhte Satz von 3 Prozent über 33 Jahre. Maßgeblich ist der Zeitpunkt der bautechnischen Fertigstellung, nicht der Anschaffung. Wer 2026 ein Gebäude aus dem Jahr 2024 erwirbt, schreibt mit 3 Prozent linear ab.

Daneben hat der Gesetzgeber mit § 7 Abs. 5a EStG eine **degressive AfA von 5 Prozent** für neu errichtete Wohngebäude eingeführt. Die Regelung gilt für Baumaßnahmen mit Baubeginn nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029. Im ersten Jahr werden 5 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt, in den Folgejahren jeweils 5 Prozent des Restbuchwerts. Ein Wechsel zur linearen AfA ist möglich und im Regelfall sinnvoll, sobald die degressive Rate unter den linearen Satz sinkt.

Die **Sonder-AfA nach § 7h EStG** richtet sich an Sanierungsgebiete und städtebauliche Entwicklungsbereiche. Begünstigte Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwendungen lassen sich in den ersten acht Jahren mit bis zu 9 Prozent jährlich, in den darauffolgenden vier Jahren mit jeweils 7 Prozent absetzen. Voraussetzung ist eine Bescheinigung der Gemeinde, die die Eigenschaft des Gebäudes als Sanierungsobjekt bestätigt. § 7i EStG bietet eine vergleichbare Sonder-AfA für Baudenkmäler.

Für den klassischen Bestandskäufer einer Eigentumswohnung von 1985 in einer westdeutschen Großstadt bleibt es regelmäßig bei den linearen 2 Prozent. Der Sprung auf 3 Prozent oder die degressive AfA setzt entweder einen Neubau, eine Sanierung im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet oder ein Baudenkmal voraus. Eine fundierte Kaufpreisaufteilung zwischen Grund und Gebäude ist die größere Stellschraube als die Wahl des AfA-Verfahrens.

Verlustverrechnung: horizontal (mit anderen Einkünften), Liebhaberei-Prüfung

Vermietungsverluste entstehen häufig in den ersten Jahren nach Anschaffung, wenn hohe Schuldzinsen, anschaffungsnaher Erhaltungsaufwand und die volle AfA auf das Bruttoeinkommen drücken. § 2 Abs. 3 EStG erlaubt die **horizontale Verlustverrechnung**: Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung mindern positive Einkünfte aus anderen Einkunftsarten, etwa aus nichtselbstständiger Arbeit, im selben Veranlagungszeitraum. Bei

einem Arbeitnehmer mit einem Bruttoeinkommen von 80.000 Euro und einem Vermietungsverlust von 8.000 Euro sinkt das zu versteuernde Einkommen entsprechend, die Einkommensteuerlast reduziert sich abhängig vom Grenzsteuersatz.

Bleibt nach der horizontalen Verrechnung ein Restverlust, greift der Verlustabzug nach § 10d EStG. Der nicht ausgeglichene Verlust wird zunächst in das Vorjahr zurückgetragen, der Rest in die Folgejahre vorgetragen.

Die Finanzverwaltung prüft bei dauerhaft negativen Einkünften die **Einkunftserzielungsabsicht**. Das BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004 (BStBl I 2004, 933) und die ergänzenden Verlautbarungen formulieren die sogenannte Liebhaberei-Prüfung. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung mit ortsüblicher Miete vermutet die Verwaltung die Einkunftserzielungsabsicht. Eine Totalüberschussprognose ist nicht erforderlich. Anders verhält es sich bei verbilligter Vermietung mit weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, bei Ferienwohnungen mit Selbstnutzung und bei Modellen, die mit Verlustzuweisungen werben. Hier verlangt das Finanzamt eine Prognose über 30 Jahre. Fällt die Prognose negativ aus, werden die Verluste rückwirkend aberkannt.

Eine Sonderregel gilt für **Kommanditisten geschlossener Immobilienfonds**. § 15a EStG begrenzt den Verlustausgleich auf das gezeichnete Kapital. Verluste, die das Kapital übersteigen, sind nur verrechenbar mit künftigen Gewinnen aus derselben Beteiligung. Beim privaten Direktvermieter spielt § 15a EStG keine Rolle, die Norm ist aber im Hinterkopf zu behalten, sobald Fondsbeteiligungen ins Spiel kommen.

Anlage V im Detail: Aufbau, Pflichtangaben, häufige Fehler

Die Anlage V ist pro vermietetes Objekt einzeln auszufüllen. Wer drei Eigentumswohnungen vermietet, gibt drei Anlagen V ab. Die Hauptanlage gliedert sich in vier Blöcke.

Block 1: Allgemeine Angaben. Adresse des Objekts, Eigentumsverhältnisse, Anschaffungsdatum, Wohnfläche in Quadratmetern. Bei Erwerb im laufenden Jahr wird die zeitanteilige AfA berechnet, hier ist das exakte Datum des Übergangs von Nutzen und Lasten einzutragen. Bei Miteigentum ist der ideelle Anteil zu vermerken.

Block 2: Einnahmen. Mieteinnahmen, Nebenkostenvorauszahlungen, Umlagen und Erstattungen werden separat erfasst. Maßgeblich ist der Zufluss im Veranlagungszeitraum. Eine im Januar des Folgejahres gezahlte Dezembermiete fließt erst im Folgejahr zu, es sei denn, sie wird innerhalb von zehn Tagen um den Jahreswechsel gezahlt. Dann greift die Zehn-Tage-Regel des § 11 Abs. 1 Satz 2 EStG, und die Zahlung wird dem wirtschaftlich zugehörigen Jahr zugeordnet.

Block 3: Werbungskosten. Die Felder fragen getrennt nach AfA, Schuldzinsen, Erhaltungsaufwand, Geldbeschaffungskosten, Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Hausreinigung, Schornsteinfeger, Versicherungen, Verwaltungskosten und sonstigen Werbungskosten. Wichtig ist die Trennung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten. Umlagefähige Beträge erscheinen in den Einnahmen (als Vorauszahlung) und in den Werbungskosten (als Ausgabe). Nicht umlagefähige Kosten wie das Verwalter-Honorar erscheinen ausschließlich auf der Werbungskostenseite.

Block 4: Erhaltungsaufwand verteilt. Wer größere Aufwendungen nach § 82b EStDV auf mehrere Jahre verteilt, trägt hier den Verteilungszeitraum und den Jahresbetrag ein. Die Wahl ist im Erstjahr zu treffen, eine spätere Änderung ist ausgeschlossen.

Häufige Fehler entstehen an drei Stellen. Erstens werden Hausgelder oft vollständig als Werbungskosten erfasst, obwohl der umlagefähige Anteil bereits über die Nebenkostenabrechnung beim Mieter erscheint. Korrekt ist die Aufteilung in umlagefähig und nicht umlagefähig. Zweitens wird der anschaffungsnahe Aufwand übersehen: Wer in den ersten drei Jahren nach Kauf mehr als 15 Prozent der Gebäude-Anschaffungskosten in Renovierung investiert, verliert den Sofortabzug zugunsten der AfA. Drittens wird die Kaufpreisaufteilung pauschal mit 80/20 angesetzt, obwohl die Bodenrichtwerte in vielen Großstadtlagen einen Grundstücksanteil von 30 bis 50 Prozent ergeben. Eine fundierte Aufteilung kann die jährliche AfA deutlich reduzieren oder erhöhen, hier lohnt die Sorgfalt.

Wer die laufende Buchhaltung digital führt, kann den Export der Werbungskostenpositionen über den DATEV-Export im Format 7.0 an den Steuerberater übergeben. Themen wie die Grundsteuerreform 2025 und die Modernisierungsumlage § 559 BGB berühren die Anlage V indirekt, weil sie Einnahmen und Werbungskosten verschieben.

Take-aways

- § 21 EStG erfasst die private Vermietung als Überschusseinkunft nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip des § 11 EStG; Abgrenzung zum Gewerbe über Drei-Objekt-Grenze und Zusatzleistungen.
- Werbungskosten gliedern sich in AfA, Schuldzinsen, Erhaltungsaufwand, Verwaltungskosten und Sonstiges; anschaffungsnaher Aufwand über 15 Prozent zwingt zur AfA-Streckung.
- Lineare AfA mit 2 Prozent (Bestand) oder 3 Prozent (Fertigstellung ab 2023); degressive 5 Prozent nach § 7 Abs. 5a EStG für Neubauten mit Baubeginn zwischen 10/2023 und 09/2029.
- Horizontale Verlustverrechnung mindert positive Einkünfte aus anderen Einkunftsarten; bei dauerhaften Verlusten droht Liebhaberei-Prüfung nach BMF 2004.

- Anlage V pro Objekt; Hausgelder in umlagefähig und nicht umlagefähig aufteilen; Kaufpreisaufteilung sorgfältig dokumentieren.

Fragen zu Vermietungseinkünften und der Anlage V? Erreichbar unter info@immogenio.-de.