

SuchNix.de

Steuerberaterpaket - Musterfall

2025
Veranlagungszeitraum

Mandanten: Max Mustermann und Anna Mustermann - 1 Vermietungsobjekt im Musterpaket

Besonderheiten und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

1	Vermietung an Angehörige	Die Wohnung ist 2025 ganzjährig an die Tochter vermietet. Vereinbarung: 1.100,00 EUR Kaltmiete Wohnung + 100,00 EUR TG. Vergleichswerte: Wohnung 1.550,00 EUR + TG 100,00 EUR; umlagefähige Betriebskosten 260,00 EUR monatlich.
2	Größere Küchenmaßnahme	Die mit 1 gekennzeichneten Rechnungen gehören zur Maßnahme 'Küchensanierung 2025'. Verbundene Rechnungen zusammen: 5.200,00 EUR.
3	WEG / Hausgeld	Monatlich 420,00 EUR: 260,00 EUR umgelegt, 70,00 EUR nicht umgelegt, 90,00 EUR Erhaltungsrücklage. Jahreswerte werden getrennt gezeigt.

Gesamtübersicht

Immobilie	Grundsteuer-Aktenzeichen	Ergebnis 2025
Musterstraße 12, Wohnung 7 80333 München	noch nicht hinterlegt	-14.026,34 EUR
Gesamtergebnis Vermietung		-14.026,34 EUR

So nutzen Sie dieses Paket optimal

Prüfkaskade

Die Werte sind in der Reihenfolge der Anlage V aufbereitet. In der rechten Spalte stehen die Übernahmewerte. Links daneben wird die Zusammensetzung gezeigt. Zu jeder Position mit 'Beleg Nr.' befindet sich die gleich nummerierte PDF-Datei im ZIP-Paket.

Gesamtergebnis - Objektergebnis - Anlage-V-Wert - Einzelbetrag - Beleg Nr. - Beleg

Hinweis zur Datenvollständigkeit

Das Grundsteuer-Aktenzeichen ist noch nicht hinterlegt. Bitte vor der Übergabe an den Steuerberater ergänzen.

1. Anlage V - Musterstraße 12, Wohnung 7

Objekt	Eigentumswohnung - 75 m² - 2. OG - Wohnung 7	Grundsteuer-Aktenzeichen	nicht hinterlegt
Kaufvertrag	15.06.2022	Übergang Nutzen und Lasten	01.07.2022
Kaufpreis / Anschaffungskosten	600.000,00 EUR / 654.420,00 EUR	Gebäudeanteil / Grund und Boden	458.094,00 EUR / 196.326,00 EUR
Eigentümer	Max / Anna Mustermann, je 50 %	Baujahr	1994
Vermietung an Angehörige	Ja	Ferienwohnung / kurzfristig	Nein / Nein
Vergleichswert Wohnung / TG	1.550,00 EUR / 100,00 EUR	Vereinbart Wohnung / TG	1.100,00 EUR / 100,00 EUR

Einnahmen

Zeitraum	Beleg Nr.	Beschreibung	Einzelwert	Anlage V 2025
01-12/2025	-	Kaltmiete Wohnung Tochter - 12 x 1.100,00 EUR	13.200,00 EUR	13.200,00 EUR Zeile 19
01-12/2025	-	Miete Tiefgaragenstellplatz - 12 x 100,00 EUR	1.200,00 EUR	1.200,00 EUR Zeile 26
01-12/2025	-	Laufende Nebenkostenvorauszahlungen Tochter - 12 x 280,00 EUR	3.360,00 EUR	3.360,00 EUR Zeile 22
15.02.2025	1	NKA-Nachzahlung Altmieteter; mit Kautionsrest verrechnet	287,40 EUR	287,40 EUR Zeile 21

Kontrollsumme Einnahmen: 18.047,40 EUR - Anlage V 2025, Zeile 32 (berechnet)

Ausgaben / Werbungskosten

Position	Beleg Nr.	Beschreibung	Einzelwert	Anlage V 2025
AfA Gebäude	-	Bemessungsgrundlage 458.094,00 EUR x 2,00 % - wie Vorjahr	9.161,88 EUR	9.161,88 EUR Zeile 33
Schuldzinsen	2	Annuitätendarlehen 450.000,00 EUR; Restschuld 31.12.2025: 416.830,48 EUR; Jahreszins laut Finanzierungsnachweis	12.665,46 EUR	12.665,46 EUR Zeile 46

An den Steuerberater - bitte prüfen

Die Wohnung wird verbilligt an die Tochter vermietet. Für den Vergleich nach § 21 Abs. 2 EStG wurden die vereinbarte Kaltmiete und die gezahlten Umlagen der ortsüblichen Kaltmiete einschließlich der umlagefähigen Betriebskosten gegenübergestellt. Auf Basis der hinterlegten Werte ergibt sich für den Wohnraum eine Entgeltlichkeitsquote von 76,24 %. Der TG-Stellplatz wird mit 100,00 € monatlich zum hinterlegten Vergleichswert vermietet. Die Vergleichsmietunterlagen sind dem Vorgang zugeordnet. Bitte die Berechnungsgrundlagen und die steuerliche Behandlung prüfen. SuchNix nimmt keine automatische Kürzung vor.

Ausgaben / Werbungskosten

Erhaltungsaufwendungen / Reparaturen

Zahlungsdatum	Beleg Nr.	Rechnungsteller / Erläuterung	Einzelwert	Anlage V 2025
12.02.2025 (1)	3	Elektro Meier - Erneuerung von Leitungen und neue Unterverteilung	2.650,00 EUR	
21.03.2025	4	Sanitär Müller - Reparatur WC	486,22 EUR	
17.04.2025 (1)	5	Küchenbau Bauer - Arbeiten im Rahmen Küchensanierung	2.550,00 EUR	
03.12.2025	6	Schreiner Huber - Fensterreparatur	600,18 EUR	
Summe voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen				6.286,40 EUR Zeile 55

(1) Beide Rechnungen gehören zur Maßnahme 'Küchensanierung 2025'; verbundene Rechnungen zusammen 5.200,00 EUR.

Umgelegte und nicht umgelegte Kosten / WEG

Zeitraum	Beleg Nr.	Beschreibung	Einzelwert	Anlage V 2025
2025	7	WEG: laufende umgelegte Kosten - 12 x 260,00 EUR	3.120,00 EUR	3.120,00 EUR Zeile 73
2025	7	WEG: nicht umgelegte Kosten - 12 x 70,00 EUR	840,00 EUR	840,00 EUR Zeile 76
2025	7	WEG: Zuführung Erhaltungsrücklage - Kontrollwert, kein Eingabewert	1.080,00 EUR	Kontrollwert

WEG-Kontrolle

Laufendes Hausgeld 5.040,00 EUR = 3.120,00 EUR umgelegt + 840,00 EUR nicht umgelegt + 1.080,00 EUR Erhaltungsrücklage. Zahlungsstrom und steuerliche Übernahmewerte bleiben getrennt nachvollziehbar.

An den Steuerberater - bitte prüfen

Das gezahlte Hausgeld wurde in umlagefähige Kosten, nicht umlagefähige Kosten und Erhaltungsrücklage aufgeteilt. Bitte prüfen, ob diese Aufteilung mit der WEG-Jahresabrechnung übereinstimmt und ob Beträge aus der Erhaltungsrücklage tatsächlich für Maßnahmen verwendet wurden. Die bloße Einzahlung in die Rücklage wird nicht als Werbungskosten übernommen.

Kontrollsummen und Übergabestatus

Kontrollwert	Betrag	Anlage V 2025
Summe Einnahmen	18.047,40 EUR	Zeile 32 (berechnet)
Summe Werbungskosten	32.073,74 EUR	Zeile 83 (berechnet)
Überschuss / Verlust	-14.026,34 EUR	Zeile 85 (berechnet)

Prüf- und Übergabestatus

Jahrescheck	durchgeführt
Bankumsätze	alle erfassten Umsätze bearbeitet
Offene Stammdaten	Grundsteuer-Aktenzeichen noch nicht hinterlegt
Steuerlicher Prüfpunkt 1	Angehörigenvermietung: Entgeltlichkeitsquote Wohnraum 76,24 %; TG zum Vergleichswert; Berechnungsgrundlagen und steuerliche Behandlung prüfen
Steuerlicher Prüfpunkt 2	Hausgeld-Aufteilung und tatsächliche Rücklagenverwendung anhand der WEG-Abrechnung prüfen
Paketversion	Version 1

Hinweis zu Belegen und ZIP-Datei

Beleglogik

Zu allen mit 'Beleg Nr.' gekennzeichneten Positionen befindet sich der zugehörige Beleg in der ZIP-Datei. Die Ablage folgt der Reihenfolge der Anlage V und danach der Belegnummer. Beispiel: '1. Anlage V - Beleg 3 - Elektro Meier.pdf'.

Allgemeiner Hinweis

Dieses Paket strukturiert die vom Vermieter erfassten Angaben und macht die Zusammensetzung der Werte nachvollziehbar. Es ersetzt nicht die steuerliche Prüfung durch den Steuerberater. Alte Paketversionen werden bei späteren Änderungen nicht überschrieben.

Belegverzeichnis - 1. Anlage V

Die Belegnummerierung beginnt für jede Immobilie / Anlage V erneut bei 1. Die Dateien werden in derselben Reihenfolge bereitgestellt wie die Auswertung.

Beleg Nr.	Inhalt	Dateiname in ZIP
1	Nebenkostenabrechnung Altmiet	1. Anlage V - Beleg 1 - NKA Altmiet.pdf
2	Zinsbescheinigung / Finanzierungsnachweis 2025	1. Anlage V - Beleg 2 - Zins 2025.pdf
3	Elektro Meier - Leitungen / Unterverteilung	1. Anlage V - Beleg 3 - Elektro Meier.pdf
4	Sanitär Müller - Reparatur WC	1. Anlage V - Beleg 4 - Sanitär Müller.pdf
5	Küchenbau Bauer - Küchensanierung	1. Anlage V - Beleg 5 - Küchenbau Bauer.pdf
6	Schreiner Huber - Fensterreparatur	1. Anlage V - Beleg 6 - Schreiner Huber.pdf
7	WEG-Unterlagen / Hausgeld 2025	1. Anlage V - Beleg 7 - WEG Hausgeld.pdf

Unnummerierte Zusatznachweise

Inhalt	Dateiname in ZIP
Mietvertrag Tochter	Zusatznachweis - Mietvertrag Tochter.pdf
Vergleichsmietberechnung	Zusatznachweis - Vergleichsmiete.pdf
Archivierte Vergleichsangebote	Zusatznachweis - Vergleichsangebote.pdf

Hat SuchNix Ihnen die Bearbeitung erleichtert?
Dann empfehlen Sie SuchNix gerne weiter. Vielen Dank!
www.SuchNix.de