

Steuerberaterpaket - Musterfall

2025

Max Mustermann und Anna Mustermann · Objekt 1

Objekt- und Steuerdaten

Immobilie	Musterstraße 12, Wohnung 7, 80333 München	Objektart	Eigentumswohnung in WEG
Nutzung	Ganzjährig an Tochter vermietet	Eigentümer	Max / Anna Mustermann, je 50 %
Kaufvertrag	15.06.2022	Übergang N/L	01.07.2022
Anschaffungskosten gesamt	654.420,00 €	Gebäude / Grund und Boden*	50 % = 327.210,00 € / 50 % = 327.210,00 €

* Im Musterfall wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit bewusst eine einfache Aufteilung von 50 % Gebäude und 50 % Grund und Boden verwendet.

Wichtige Veränderungen und Sachverhalte

- Angehörigenvermietung** Die Wohnung ist 2025 ganzjährig an die Tochter vermietet. Vereinbarung: 1.100,00 € Kaltmiete + 100,00 € TG; NK-Vorauszahlung 280,00 € monatlich.
- WEG / Hausgeld** Hausgeld 420,00 € monatlich. Jahresabrechnung 2025: 3.254,60 € umlagefähige und 932,80 € nicht umlagefähige laufende Kosten; 1.080,00 € Rücklagenzuführung; Nachzahlung 227,40 €. Rücklagenentnahme 480,00 € (Prüfwert).

Gesamtübersicht

Einnahmen	Werbungskosten	Steuerliches Ergebnis
18.047,40 €	29.683,46 €	-11.636,06 €

So ist dieses Paket aufgebaut

Die Werte sind in der Reihenfolge der Anlage V aufbereitet. Die zu übernehmenden Werte in der rechten Spalte setzen sich aus den Einzelwerten links zusammen. Zu jedem Einzelwert mit einer Belegnummer gibt es den Beleg mit der gleichen Nummer im Ordner „Belege“ als Nachweis. Verträge und Sachverhaltsnachweise liegen im Ordner „Unterlagen“.

Werte zur Übernahme in die Anlage V - Einnahmen

EINNAHMEN - Kaltmiete

Datum	Beleg	Bezeichnung / Erläuterung	Einzelwert	Übernahmewert	Anl. V
03.01.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
03.02.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
03.03.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
03.04.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
05.05.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
03.06.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
03.07.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
04.08.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
03.09.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
02.10.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
03.11.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
03.12.2025	-	Miete Tochter	1.100,00 €		
Summe Kaltmiete				13.200,00 €	Z. 19

EINNAHMEN - Nebenkostenvorauszahlungen

Datum	Beleg	Bezeichnung / Erläuterung	Einzelwert	Übernahmewert	Anl. V
03.01.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
03.02.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
03.03.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
03.04.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
05.05.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
03.06.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
03.07.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
04.08.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
03.09.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
02.10.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
03.11.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
03.12.2025	-	NK-VZ Tochter	280,00 €		
Summe NK-Vorauszahlungen				3.360,00 €	Z. 22

Werte zur Übernahme in die Anlage V - Einnahmen (Fortsetzung)

EINNAHMEN - Stellplatz / sonstige Einnahmen

Datum	Beleg	Bezeichnung / Erläuterung	Einzelwert	Übernahmewert	Anl. V
03.01.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
03.02.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
03.03.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
03.04.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
05.05.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
03.06.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
03.07.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
04.08.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
03.09.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
02.10.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
03.11.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
03.12.2025	-	TG-Miete Tochter	100,00 €		
Summe TG-Miete				1.200,00 €	Z. 26
15.02.2025	B001	NKA-Nachzahlung Altmietler	287,40 €	287,40 €	Z. 21
Summe Einnahmen (Verprobung)				18.047,40 €	Z. 32

Werte zur Übernahme in die Anlage V - Werbungskosten

Datum	Beleg	Bezeichnung / Erläuterung	Einzelwert	Übernahmewert	Anl. V
WERBUNGSKOSTEN - AfA					
2025	-	Gebäude-AfA: 327.210,00 € × 2,00 %	6.544,20 €	6.544,20 €	Z. 33
WERBUNGSKOSTEN - Schuldzinsen					
2025	B002	Annuitätendarlehen; Jahreszins laut Finanzierungsnachweis	12.665,46 €	12.665,46 €	Z. 46
WERBUNGSKOSTEN - Erhaltungsaufwendungen					
12.02.2025	B003	Elektro Meier - Leitungen / Unterverteilung	2.650,00 €		
21.03.2025	B004	Sanitär Müller - Reparatur WC	486,22 €		
17.04.2025	B005	Küchenbau Bauer - Arbeiten Küche	2.550,00 €		
03.12.2025	B006	Schreiner Huber - Fensterreparatur	600,18 €		
Summe Erhaltungsaufwendungen				6.286,40 €	Z. 55
WERBUNGSKOSTEN - WEG / Hausgeld					
2025	B007	Umlagefähige laufende Kosten	3.254,60 €	3.254,60 €	Z. 73
2025	B007	Nicht umlagefähige laufende Kosten	932,80 €	932,80 €	Z. 76
2025	B007	Zuführung Erhaltungsrücklage - Kontrollwert	1.080,00 €	-	-
2025	B007	Abrechnungsspitze / Nachzahlung - Kontrollwert	227,40 €	-	-
2025	B007	Rücklagenentnahme Haustür / Schließanlage - Prüfwert	480,00 €	-	-
Summe Werbungskosten (Verprobung)				29.683,46 €	Z. 83
Steuerliches Ergebnis (Verprobung)				-11.636,06 €	Z. 85

WEG-Unterlage liegt im Paket bei. Rücklagenzuführung, Abrechnungsspitze und Rücklagenentnahme sind als Kontroll-/Prüfwerte ausgewiesen und nicht zusätzlich in den laufenden WEG-Kosten enthalten.

Informationen und Prüfpunkte für den Steuerberater

Sachverhalt: Vermietung an die Tochter

Nutzung: Ganzjährige Vermietung der Wohnung an die Tochter.

Vereinbart: 1.100,00 € Kaltmiete Wohnung + 100,00 € TG; NK-Vorauszahlung 280,00 € monatlich.

Vergleichswerte: Wohnung 1.550,00 € Kaltmiete + 260,00 € umlagefähige Kosten; TG 100,00 €.

Ermittelte Quote: Wohnraum 76,24 %. TG entspricht dem hinterlegten Vergleichswert.

Unterlagen: Mietvertrag, Vergleichsmietberechnung und Vergleichsangebote liegen im Ordner „Unterlagen“.

Prüfpunkt

Bitte prüfen Sie die Vergleichsmietgrundlagen und die steuerliche Behandlung der verbilligten Vermietung. SuchNix stellt die Tatsachen und die Berechnung bereit, nimmt die steuerliche Würdigung jedoch nicht vor.

Weitere steuerliche Prüfpunkte

WEG / Erhaltungsrücklage: Laut Jahresabrechnung wurden 480,00 € (Anteil der Wohnung) aus der Erhaltungsrücklage für die Reparatur der Hauseingangstür / Schließanlage verwendet. Bitte prüfen Sie die steuerliche Behandlung dieser tatsächlichen Mittelverwendung. Die Zuführung zur Rücklage von 1.080,00 € ist nur als Kontrollwert ausgewiesen.

Unterlagenstatus WEG: Die Musterabrechnung 2025 liegt als B007 bei. Eine WEG-Jahresabrechnung 2024 ist in diesem Demonstrationspaket nicht vorhanden. Im echten Paket werden aktuelle und Vorjahresabrechnung beigelegt, soweit vorhanden.

www.SuchNix.de