

Umfassende Checkliste – Einkommensteuererklärung für private Vermieter und Verpächter

1. Persönliche und steuerliche Angaben

- Vollständiger Name, Geburtsdatum, aktuelle Anschrift
 - Steuer-Identifikationsnummer und Steuernummer
 - Telefonnummer und E-Mail-Adresse für Rückfragen
 - Familienstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet) und ggf. Angaben zum Ehepartner (Name, Geburtsdatum, Steuer-ID, Heiratsdatum)
 - Religionszugehörigkeit (relevant für Kirchensteuer)
 - Personalausweis oder Reisepass (Identitätsnachweis)
 - Aktuelle Bankverbindung (für Steuererstattungen oder Nachzahlungen)
 - Frühere Wohnsitze im Steuerjahr (bei Umzug)
-

2. Angaben zu Objekten und Eigentum

- Vollständige Anschrift jedes vermieteten oder verpachteten Objekts
 - Art des Objekts (Wohnung, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Gewerbeeinheit, Garage/Stellplatz, unbebautes Grundstück, verpachtete Fläche)
 - Erwerbsdatum, Kaufvertrag, Grundbuchauszug, ggf. Erbschein oder Schenkungsvertrag
 - Eigentumsverhältnisse (Alleineigentum, Bruchteilsgemeinschaft, Erbengemeinschaft, GbR)
 - Eigentumsanteil (z. B. 50 %, 25 %)
 - Beginn der Vermietung oder Verpachtung
 - Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, vermietete Flächen, anteilige Gemeinschaftsflächen)
 - Leerstandszeiten mit Begründung (z. B. Renovierung, Mietersuche)
-

3. Verträge und rechtliche Vereinbarungen

- Vollständige Miet- oder Pachtverträge inklusive aller Nachträge und Zusatzvereinbarungen
 - Vereinbarungen zu Staffelmieten oder Indexmieten
 - Betriebskostenregelungen (Vorauszahlungen, Pauschalen)
 - Kautionsvereinbarungen mit Nachweisen über Höhe, Anlage und Zinsen
 - Änderungen im Mietverhältnis (Kündigungen, Neuvermietungen, Vertragsänderungen)
 - Mietverhältnisse mit Angehörigen (Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete, Fremdvergleichsdokumentation)
-

4. Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

- Mietzahlungen (Kaltmiete, Warmmiete) je Objekt und Zeitraum
 - Nebenkostenvorauszahlungen oder Pauschalen
 - Betriebskostennachzahlungen oder Rückzahlungen an Mieter
 - Einnahmen aus Garagen, Stellplätzen, Werbeflächen, Antennen- oder Mobilfunkmasten
 - Pachtzahlungen bei Grundstücksverpachtung
 - Einmalzahlungen von Mietern (Abstandszahlungen, Ablösen)
 - Versicherungsleistungen (z. B. Mietausfallversicherung)
 - Schadensersatzleistungen von Mietern oder Versicherungen
 - Einnahmen aus Photovoltaikanlagen oder Stromlieferverträgen auf vermieteten Objekten
-

5. Werbungskosten – Finanzierung und Erwerbskosten

- Darlehensverträge inkl. Zins- und Tilgungspläne
 - Nachweise über gezahlte Schuldzinsen und Bereitstellungsinsen
 - Kontoführungsgebühren der Finanzierungsdarlehen
 - Nebenkosten des Erwerbs (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer, Maklerprovision, Gutachterkosten)
 - Vorfälligkeitsentschädigungen bei Kreditablösung im Zusammenhang mit Verkauf oder Umschuldung
-

6. Werbungskosten – Erhaltungsaufwand und Modernisierung

- Handwerkerrechnungen mit vollständiger Leistungsbeschreibung und Zahlungsbelegen
 - Wartungs- und Serviceverträge (z. B. Heizung, Aufzug, Lüftungsanlagen)
 - Materialkostenbelege (bei Eigenleistungen in der Regel nicht abziehbar, aber dokumentationswürdig)
 - Kosten für Renovierungen, Instandsetzungen und Modernisierungen
 - Gutachten (Bauzustand, Energieausweis, Schadensanalyse)
 - Förderbescheide und Nachweise über die Verwendung von KfW- oder BAFA-Mitteln
 - Unterlagen zu energetischen Sanierungen (z. B. Nachweis nach § 35c EStG)
-

7. Werbungskosten – Verwaltung und Betrieb

- Hausverwaltungsabrechnungen und Verwaltungshonorare
 - Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Instandhaltungsrücklage)
 - Betriebskostenabrechnungen für Mieter (Heizung, Wasser, Müll, Straßenreinigung usw.)
 - Kosten für Hausmeister, Gartenpflege, Winterdienst, Treppenhausreinigung
 - Versicherungen (Wohngebäude-, Haftpflicht-, Elementarschaden-, Mietausfallversicherung)
 - Kabel- und Internetkosten (wenn vom Vermieter übernommen)
 - Inseratskosten und Maklergebühren für Neuvermietungen
 - Fahrten zu Objekten (Kilometernachweis oder Belege für Bahn/Flug)
 - Porto-, Telefon- und Verwaltungskosten im Zusammenhang mit Vermietung
-

8. Werbungskosten – Recht und Beratung

- Rechtsanwaltshonorare bei Mietstreitigkeiten oder Vertragsgestaltung
 - Gerichtskosten (z. B. Räumungsklagen, Mieterhöhungsverfahren)
 - Notarkosten (Grundbuchänderungen, Erbbaurechte, Vertragsanpassungen)
 - Steuerberatungskosten im Zusammenhang mit Vermietung (z. B. Erstellung der Anlage V)
 - Kosten für Gutachten zur Kaufpreisaufteilung (Grund und Boden / Gebäude)
-

9. Abschreibungen (AfA)

- Kaufpreisaufteilung zwischen Grund und Boden und Gebäude (Gutachten oder anerkannte Berechnung)
 - Baukostenabrechnungen bei Neubauten, Anbauten oder Kernsanierungen
 - Nachweise über Sonderabschreibungen (z. B. Denkmalschutz, energetische Sanierung)
 - Restbuchwertnachweise und AfA-Fortschreibungen aus Vorjahren
 - Nachweise zur Restnutzungsdauer bei modernisierten Altbauten
-

10. Umsatzsteuer (nur falls relevant)

- Optionserklärung zur Umsatzsteuerpflicht bei Vermietung an Unternehmer
 - Umsatzsteuer-Voranmeldungen und -Jahreserklärung
 - Nachweise über vereinnahmte Umsatzsteuer und gezahlte Vorsteuer
 - Vorsteueraufteilungsberechnungen bei gemischt genutzten Immobilien
 - Berichtigungen nach § 15a UStG bei Nutzungsänderungen
-

11. Photovoltaik- und andere Nebentätigkeiten

- Einspeiseverträge mit Netzbetreiber
 - Vergütungsabrechnungen und Zählerstände
 - Investitionsrechnungen und Betriebskosten der Anlage
 - Nachweise über Zuschüsse und Fördermittel
 - Umsatzsteuerliche Behandlung (Kleinunternehmerregelung oder Regelbesteuerung)
-

12. Gemeinschaften und Miteigentum

- Gesellschafts- oder Erbengemeinschaftsverträge
- Eigentumsanteile und Gewinn-/Verlustverteilung
- Feststellungsbescheide und Erklärungen aus Vorjahren
- Sonderwerbungskosten und Sonderbetriebsausgaben einzelner Miteigentümer

- Protokolle von Eigentümerversammlungen (z. B. Beschlüsse zu Instandhaltungen)
-

13. Verkauf von Immobilien

- Kauf- und Verkaufsverträge
 - Nachweise über Maklerprovisionen, Notar- und Grundbuchkosten
 - Aufstellung der Anschaffungs- und Herstellungskosten (inklusive Modernisierungen)
 - Vorfälligkeitsentschädigungen bei Kreditablösung
 - Nachweise über Selbstnutzung oder Vermietung zur Prüfung der Spekulationsfrist (10 Jahre)
 - Berechnung des Veräußerungsgewinns mit allen Nebenkosten
-

14. Sonstige relevante Unterlagen

- Steuerbescheide und eingereichte Steuererklärungen der Vorjahre
 - Schriftverkehr mit dem Finanzamt (Einsprüche, Änderungsbescheide, Prüfungsanfragen)
 - Nachweise über staatliche Zuschüsse oder Hilfen (z. B. energetische Sanierungsförderung)
 - Versicherungsunterlagen zu Schadensfällen (z. B. Sturm, Wasser, Feuer)
 - Dokumentation von Leerstandszeiten (Inserate, Makleraufträge)
 - Unterlagen zu Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträgen
 - Nachweise über Fremdvergleich und ortsübliche Miete bei Angehörigenvermietung
-

15. Aufbewahrung und Dokumentation

- Strukturierte Ablage aller Belege und Verträge (mindestens zehn Jahre)
 - Unveränderbare Speicherung von digitalen Belegen (GoBD-konform empfohlen)
 - Vollständige Dokumentation von Modernisierungen, Umbauten und Sonderabschreibungen
 - Plausible und lückenlose Nachweise für Einnahmen und Ausgaben (z. B. Kontoauszüge)
 - Übersichtliche Zusammenstellung für eine mögliche steuerliche Außenprüfung
-

Rechtlicher Hinweis

Diese Checkliste dient der vollständigen Vorbereitung der Einkommensteuererklärung für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Sie ersetzt keine steuerliche Beratung. Für Richtigkeit und Vollständigkeit sind die Steuerpflichtigen verantwortlich. Steuerliche Rahmenbedingungen können sich ändern; maßgeblich sind die jeweils aktuellen gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsanweisungen.