



# Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von bebauten Grundstücken

(Im Falle einer Gemeinschaft, muss pro Gebäude für alle Miteigentümer nur eine Kopie dieses Vordrucks ausgefüllt werden)

Steueramt : \_\_\_\_\_

Name des Steuerpflichtigen \_\_\_\_\_

## Vermietetes Gebäude

### Adresse

Nr - Strasse - Stockwerk(e)	100	101	102
Postleitzahl - Ort - Land	103	104	105

## Angaben zum vermieteten Gebäude und Einkommensanteil

Kadasterreferenz oder Nummer der notariellen Urkunde	106
Fertiggestellt am	107
Erworben am	108
Veräußert am	109
Gebäude durch einen Niessbrauch belastet	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> 110
Datum der ersten Vermietung	111
Unentgeltlich überlassener Anteil	112 %

## Angaben zum Eigentum des Gebäudes

(auszufüllen im Falle einer Gemeinschaft oder wenn das Gebäude durch einen Niessbrauch belastet ist)

Name und Vorname Nationale Identifikationsnummer	Gemeinschaft (%)	Niessbrauch (%)*	Blosses Eigentum (%)	Volles Eigentum (%)
113				
114				
115				
116				
117				
118				

\* Alle Abzüge sind auszufüllen, mit Ausnahme der Abschreibungen unter Punkt C.

**a) Bei Verkauf in einem Zustand der zukünftigen Fertigstellung**

Preis Bauplatz	<input type="text" value="200"/>	} (gemäss notarieller Urkunde)
Preis der bereits fertiggestellten Bauten	<input type="text" value="201"/>	
Preis der auszuführenden Bauten	<input type="text" value="202"/>	
MwSt	<input type="text" value="203"/>	
Honorare für Architekt / Ingenieur	<input type="text" value="204"/>	
Zusätze	<input type="text" value="205"/>	
Aktkosten Notar	<input type="text" value="206"/>	in Anwesenheit von bereits fertiggestellten Bauten
$\frac{\text{Aktkosten}}{\text{Bauplatz} + \text{bereits fertiggestellte Bauten}} \times \text{bereits fertiggestellte Bauten}$		
= beizubehaltende Abschreibungsgrundlage	<input type="text" value="207"/>	

**b) Bei Erwerb eines fertiggestellten Gebäudes**

Preis Gebäude	<input type="text" value="208"/>	
Aktkosten Notar	<input type="text" value="209"/>	
=	<input type="text" value="210"/>	
	davon Bauplatz *	<input type="text" value="211"/>
	Bau *	<input type="text" value="212"/>
	- Erstattete MwSt	<input type="text" value="213"/>
	+ Investitionsaufwendungen	<input type="text" value="214"/>
	= beizubehaltende Abschreibungsgrundlage	<input type="text" value="215"/>

\* Vereinfachend ist eine Bewertung des Grundstückanteils mit 20% des Gesamterwerbspreises zulässig, es sei denn, diese Bewertung entspricht nicht mehr der wirtschaftlichen Realität (geographische Lage des Grundstücks, Entwicklung der Preise für Bauland usw.).

**Mieteinnahmen**

Bei einem Mieterwechsel im Lauf des Jahres legen Sie bitte den Mietvertrag bei

Anzahl der Mietmonate 2024	<input type="text" value="216"/>	
Mieteinnahmen (ohne Nebenkosten) in 2024		<input type="text" value="217"/>
Mieteinnahmen aus den Vorjahren (ohne Nebenkosten)		<input type="text" value="218"/>
Mieteinnahmen von Garagen (wenn nicht in den Jahreseinnahmen enthalten)		<input type="text" value="219"/>
Nichtrückzahlung der Kautions (am Ende des Mietverhältnisses)		<input type="text" value="220"/>
Nebenkosten (wenn dem Mieter keine Nebenkostenabrechnung ausgehändigt wurde)		<input type="text" value="221"/>
<b>Summe der Mieteinnahmen</b>		<input type="text" value="222"/>

## Werbungskosten in 2024 (vom Mieter nicht erstattet)

Bei Aufwendungen für das ganze Gebäude, ist der Anteil anzugeben, der sich auf den vermieteten Teil bezieht.  
Bei Aufwendungen, die sich auf den gesamten vermieteten Teil beziehen, ist der Anteil von 100% anzugeben.

### A. A. Aufwendungen für Erhaltungs- und Reparaturkosten im Jahr 2024

Name und Adresse des Unternehmers, Handwerkers oder Lieferanten	Art der Arbeiten	Zahlungsdatum	Gesamtbetrag	Vermieteter Anteil	Betrag der sich auf den vermieteten Anteil bezieht
300	301	302	303	304	305
306	307	308	309	310	311
312	313	314	315	316	317
318	319	320	321	322	323
Summe :					324

### B1. Aufteilung der grösseren Erhaltungs- und Reparaturkosten im Jahr 2024

Grössere Erhaltungs- und Reparaturkosten, deren Höhe 50% der Bruttoeinnahmen übersteigt, können zu gleichen Teilen über einen Zeitraum von 2 bis 5 Jahren verteilt werden.

Name und Adresse des Unternehmers, Handwerkers oder Lieferanten	Art der Arbeiten	Zahlungsdatum	Gesamtbetrag	Vermieteter Anteil	Betrag der sich auf den vermieteten Anteil bezieht
325	326	327	328	329	330
331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342
Summe :					343

Die Verteilung der grösseren Erhaltungs- und Reparaturkosten erfolgt über

Jahre.

Anteil für das Jahr 2024

### B2. Aufteilung der grösseren Erhaltungs- und Reparaturkosten aus früheren Jahren

	2020	2021	2022	2023	2020 - 2023
Anteil für das Jahr :	<input type="text" value="346"/>	<input type="text" value="347"/>	<input type="text" value="348"/>	<input type="text" value="349"/>	Summe : <input type="text" value="350"/>

### C. Absetzung für Abnutzung (bitte beachten sie den Anhang "Abnutzung M190/210" auf unserer Website)

Bezeichnung des Wirtschaftsgutes (*)	Satz	Abschreibungsgrundlage	Gesamte Abschreibung	Vermieteter Anteil	Abschreibung die sich auf den vermieteten Teil bezieht
351	352	353	354	355	356
357	358	359	360	361	362
363	364	365	366	367	368
Summe :					369

\* im Falle eines Wirtschaftsgutes, das je nach Eigentümer, mit unterschiedlichen Abschreibungssätzen abgeschrieben werden kann, geben Sie bitte in der Spalte "Bezeichnung des Wirtschaftsgutes" auch den Eigentümer für dessen Teil an

### D. Werbungskosten, die vom Mieter nicht erstattet werden

Zum Beispiel: Versicherungen, Strom-, Heiz- und Wasserkosten, Gebühren für Mietentreibung, Beiträge zum obligatorischen Sparfonds für Arbeiten

	Gesamtbetrag	Vermieteter Anteil	Betrag der sich auf den vermieteten Teil bezieht
<input type="text" value="370"/>	<input type="text" value="371"/>	<input type="text" value="372"/>	<input type="text" value="373"/>
<input type="text" value="374"/>	<input type="text" value="375"/>	<input type="text" value="376"/>	<input type="text" value="377"/>
<input type="text" value="378"/>	<input type="text" value="379"/>	<input type="text" value="380"/>	<input type="text" value="381"/>
<input type="text" value="382"/>	<input type="text" value="383"/>	<input type="text" value="384"/>	<input type="text" value="385"/>
Summe :			<input type="text" value="386"/>

### Option zum Pauschabzug der Werbungskosten

Anstelle des tatsächlichen Abzugs der Werbungskosten, kann sich der Steuerpflichtige auch für den Pauschabzug der in den Rubriken A. bis D. angeführten Kosten, der 35% der Bruttomieteinnahmen beträgt, ohne 2.700 € zu überschreiten, entscheiden.

Der Pauschabzug gilt nur für gebaute Gebäude, deren Bau am 1. Januar des Steuerjahres vor mindestens fünfzehn Jahren abgeschlossen wurde und die integraler Bestandteil des Privatvermögens des Steuerpflichtigen bilden.

Der Steuerpflichtige, der sich für den Pauschabzug entschieden hat, kann darauf verzichten und zum Abzug der tatsächlichen Werbungskosten zurückkehren, verliert jedoch das Recht, sich innerhalb von 15 Jahren nach Verzicht erneut für den Pauschabzug zu entscheiden.

Summe der Aufwendungen die durch das Minimum gedeckt sind (Summe der Felder 324, 345, 350, 369, 386)

400

Option auf Pauschabzug der Werbungskosten

ja  nein

<sup>401</sup>

402

Teil der Aufwendungen die durch das Minimum gedeckt sind (Feld 400) oder Pauschabzug

### Abzug von Aufwendungen die nicht durch das Minimum gedeckt sind

#### E. Schuldzinsen

Name des Kreditinstitutes	Wirtschaftlicher Zusammenhang	Höhe der Schuld am Jahresende	Schuldzinsen (Zinszuschuss abgezogen)	Vermieteter Teil	Schuldzinsen (Zinszuschuss abgezogen) die sich auf den vermieteten Teil beziehen
403	404	405	406	407	408
409	410	411	412	413	414
415	416	417	418	419	420
Summe :					421

#### F. Andere Aufwendungen

	Gesamtbetrag	Vermieteter Teil	Betrag der sich auf den vermieteten Teil bezieht
Renten und dauernde Lasten	422	423	424
Verwalterkosten	425	426	427
Grundsteuer, Kanal- und Müllabfuhrkosten	428	429	430
	431	432	433
	435	436	437
Summe :			439

Teil der Aufwendungen die nicht durch das Minimum gedeckt sind (Felder 421, 439)

440

### Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Summe der Mieteinkünfte (Feld 222) – Werbungskosten (Feld 402 und 440)

441

Freibetrag von 90% der Nettomieteinkünfte (Art. 115, Nr. 22a EStG)

442

Einkünfte aus Vermietung (zu übertragen in Vordruck 100, Blatt L, Zellen 1001 bis 1008)

443