



# Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von bebauten Grundstücken

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

Veranlagungsstelle: \_\_\_\_\_

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

## Vermietete Immobilie

### Adresse

Nr - Strasse - Stockwerk(e)

Postleitzahl - Ort - Land

## Angaben zur vermieteten Immobilie und zum Einkommensanteil

Kadasterreferenz oder Nummer der notariellen Urkunde

Fertiggestellt am  Erworben am

Veräussert am

Immobilie durch einen Niessbrauch belastet ja  nein  <sup>110</sup>

Datum der ersten Vermietung  Unentgeltlich überlassener Anteil  %

## Angaben zum Eigentum der Immobilie

(auszufüllen im Falle einer Gemeinschaft oder wenn die Immobilie durch einen Niessbrauch belastet ist)

Name und Vorname Nationale Identifikationsnummer	Gemeinschaft (%)	Niessbrauch (%)*	Blosses Eigentum (%)	Volles Eigentum (%)
<input type="text" value="113"/>				
<input type="text" value="114"/>				
<input type="text" value="115"/>				
<input type="text" value="116"/>				
<input type="text" value="117"/>				
<input type="text" value="118"/>				

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

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

Grundstückpreis	<input type="text"/>	200
Preis der bereits fertiggestellten Bauten	<input type="text"/>	201
Preis der auszuführenden Bauten	<input type="text"/>	202
MwSt	<input type="text"/>	203
Honorare für Architekt / Ingenieur	<input type="text"/>	204
Zusätze	<input type="text"/>	205
Gezahlte Aktkosten Notar	<input type="text"/>	206
Aktkosten die in die Abschreibungsgrundlage einbezogen werden	<input type="text"/>	207
= beizubehaltende Abschreibungsgrundlage	<input type="text"/>	208

(gemäß notarieller Urkunde)

Die Aktkosten sind integraler Bestandteil des Kaufpreises. Sie müssen in die Abschreibungsgrundlage für den Bauanteil einbezogen werden.  
 - Wenn zum Zeitpunkt des Erwerbs noch keine Bauarbeiten durchgeführt wurden, werden die Kosten nicht berücksichtigt.  
 - Wenn ein Teil der Bauarbeiten zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits abgeschlossen ist, ergibt sich der in Feld 207 zu berücksichtigende Betrag wie folgt:

$$\frac{\text{Aktkosten}}{\text{Grundstück} + \text{bereits fertiggestellte Bauten}} \times \text{bereits fertiggestellte Bauten}$$

der Grundstückpreis ist bei der Abschreibungsgrundlage nicht zu berücksichtigen

**b) Bei Erwerb einer fertiggestellten Immobilie**

Preis Immobilie	<input type="text"/>	209
Aktkosten Notar	<input type="text"/>	210
Gesamterwerbspreises =	<input type="text"/>	211

davon Grundstück *	<input type="text"/>	212
Bau *	<input type="text"/>	213
- Erstattete MwSt	<input type="text"/>	214
+ Investitionsaufwendungen	<input type="text"/>	215
= beizubehaltende Abschreibungsgrundlage	<input type="text"/>	216

\* 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 2025	<input type="text"/>	217
Mieteinnahmen (ohne Nebenkosten) in 2025	<input type="text"/>	218
Mieteinnahmen aus den Vorjahren (ohne Nebenkosten)	<input type="text"/>	219
Mieteinnahmen von Garagen (wenn nicht in den Jahreseinnahmen enthalten)	<input type="text"/>	220
Nichtrückzahlung der Kautions (am Ende des Mietverhältnisses)	<input type="text"/>	221
Nebenkosten (wenn dem Mieter keine Nebenkostenabrechnung ausgehändigt wurde)	<input type="text"/>	222
<b>Summe der Mieteinnahmen</b>	<input type="text"/>	<b>223</b>

## Werbungskosten in 2025 (vom Mieter nicht erstattet)

Bei Aufwendungen für die gesamte Immobilie, 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 2025

Name und Adresse des Unternehmers, Handwerkers oder Lieferanten	Art der Arbeiten	Zahlungsdatum	Gesamtbetrag	Vermieter 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
					324
Summe :					

### B1. Aufteilung der grösseren Erhaltungs- und Reparaturkosten im Jahr 2025

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	Vermieter 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
					343
Summe :					

Die Verteilung der grösseren Erhaltungs- und Reparaturkosten erfolgt über

Jahre.

Anteil für das Jahr 2025

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

	2021	2022	2023	2024	2021 - 2024
Anteil für das Jahr :	<input type="text" value="346"/>	<input type="text" value="347"/>	<input type="text" value="348"/>	<input type="text" value="349"/>	<input type="text" value="350"/>
Summe :					

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

Bezeichnung des Wirtschaftsgutes (*)	Satz	Abschreibungsgrundlage	Gesamte Abschreibung	Vermieter 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
					369
Summe :					

\* 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 Mieteintreibung, Beiträge zur obligatorischen Sparfonds für Arbeiten und zu jeden anderen Sparfonds für Arbeit

	Gesamtbetrag	Vermieter 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"/>

