

1	1. Prüfschema zur Einkunftserzielungsabsicht			
2				
3	<input type="checkbox"/> befristete Vermietung	<input type="checkbox"/> zeitnaher Verkauf (5 J.)	<input type="checkbox"/> zeitnahe Eigennutzung (5 J.)	Prognose weiter Zeile 10
4	<input type="checkbox"/> Ferienwohnung zeitweise selbstgenutzt			
5	<input type="checkbox"/> unbebautes Grundstück <input type="checkbox"/> Verlustzuweisungsgesellsch <input type="checkbox"/> Mietkauf-/Bauherrenmodell			
6				
7	<input type="checkbox"/> auf Dauer vermietet <input type="checkbox"/> Ferienwohnung ausschließlich vermietet ² .			keine Prognose³
8	<input type="checkbox"/> verbilligte Vermietung unter 66 v. H. (nur Kürzung WK) <input type="checkbox"/> verbilligte Vermietung ab 66 v.H (volle WK) (weiter in Zeile 44)			
9				
10	2. Prognose⁴			
11	2.1. Prognosezeitraum	von	bis	30 Jahre ⁵
12	davon abgelaufene Jahre (einschl. Jahr der Veranlagung)	von	bis Jahre
13	davon künftige Jahre	von	bis Jahre
14				
15	2.2. Prognoserechnung⁶			
16	2.2.1. Einnahmen			
17	Miete (einschließlich Umlagen)		€	
18	Sonstiges (z. B. Investitionszulage)		€	
19	Zwischensumme		€	
20	+ 10 v. H. Sicherheitszuschlag		€	
21	Summe der Einnahmen		€	+ €
22	2.2.2. WK			
23	AfA gem. § 7 Abs. 4 EStG (2 v. H./2,5 v. H.)		€	
24	Schuldzinsen ⁷		€	
25	Erhaltungsaufwendungen/Instandhaltungskosten geschätzt nach § 28 II BVO		€	
26	Bewirtschaftungskosten (Grundst., Müll, Wasser, Abwasser, Heizung, usw.)		€	
27	Zwischensumme		€	
28	bei Ferienwohnungen Kürzung um Anteil Selbstnutzung	-	€	
29	Zwischensumme		€	
30	- 10 v. H. Sicherheitsabschlag	-	€	
31	Summe der WK		€	- €
32	2.2.3. durchschnittlich prognostizierter jährlicher Verlust/Überschuss		 €
33	hochgerechnet: € (Betrag lt. Zeile 32) x Jahre (Wert lt. Zeile 13)		 €
34	2.3. Altverluste⁸ (Jahre lt. Zeile 12)	-	€	
35	+ tatsächlich in Anspruch genommene AfA (degr. AfA, Sonder-AfA, erhöhte Absetzung)	+	€	
36	- AfA nach § 7 Abs 4 EStG € (BMG) x v. H. (2v. H./2,5v. H.) x Jahre (Zeile 12)	-	€	
37	bereinigte Altverluste		€ €
38				
39	2.4. Ergebnis der Prognose (Zeile 33 + Zeile 37)		 € weiter in Zeile 40, 41
40	Überschuss in Zeile 39 = positive Prognose → Verlust anerkennen			
41	Verlust in Zeile 39 = negative Prognose → Verlust versagen			
42				
43				
44	3.1. Steuerlich anerkanntes Angehörigenmietverhältnis			<input type="checkbox"/> ja → weiter in Zeile 45 <input type="checkbox"/> nein → Verluste versagen
45	3.2. Ermittlung des Anteils der Verbilligung			
46 € tatsächliche Miete (Warmmiete) X 100 = v. H. entgeltlicher Teil € ortsübliche Marktmiete (einschließlich umlagefähiger Nebenkosten)			
47	3.3. Anteilige Kürzung, sofern unter 66 v. H.			
48	Einnahmen		€	
49	WK insgesamt		€	
50	WK entgeltlicher Teil € (Zeile 49) x v. H. (Zeile 46)		€	
51	Überschuss / Verlust (= Ansatz in der Anlage V)		 €

² Lt. BFH v. 26.10.04 – BStBl 2005 II S. 388 ist neben einer fehlenden Selbstnutzung zusätzliche Voraussetzung, dass eine für den Ferienort durchschnittliche Vermietungsdauer (zumindest zu 75 v. H.) vorliegt.

³ Einkunftserzielungsabsicht liegt vor; Verluste können anerkannt werden; Ausnahme: verbilligte Vermietung unter 66 v. H. – Kürzung WK

⁴ Im Einzelnen wird auf das BMF-Schreiben vom 08.10.2004 – BStBl 2004 I S. 933 Rz 33 ff – Anhang 30 II EStH hingewiesen

⁵ Der Prognosezeitraum beträgt grds. 30 Jahre; bei befristeter Vermietung, zeitnaher Eigennutzung oder Veräußerung ist der abgekürzte Zeitraum maßgebend

⁶ künftige Verhältnisse lt. Nachweis Stpfl. oder Durchschnitt der letzten 5 Jahre

⁷ Grds. Schätzung anhand der bestehenden Verträge; künftige Minderungen / Wegfall der Schuldzinsen ist vom Stpfl. nachzuweisen, z. B. durch zur Tilgung vorgesehenen Bausparvertrag oder Lebensversicherung

⁸ Bereinigung der AfA, da bei der Überschussprognose die lineare AfA zu unterstellen ist – Ausnahme: befristete Vermietung, zeitnahe Eigennutzung oder Veräußerung