

2. Checkliste/Prüfungsschwerpunkte § 21 EStG für erstmaliges V+V-Objekt

Allgemeine Angaben zum Gebäude/Gebäudeteil
Lage

Einnahmen		Bearbeitungshinweise
1.	Aufstellung der Mieteinnahmen	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein → getrennte Aufstellung der Mieteinnahmen und Umlagen (objektbezogen) anfordern	Musteranschreiben 1 + 2
2.	Mieteinnahmen	
2.1	Fremdvermietung	
	<input type="checkbox"/> Abgleich erklärte Mieteinnahmen mit Aufstellung der Mieteinnahmen	
2.2	Vermietung an nahe Angehörige	
	<u>Fremdvergleich</u> <input type="checkbox"/> Mietverhältnis wie unter fremden Dritten → keine weitere Veranlassung <input type="checkbox"/> Mietverhältnis nicht wie unter fremden Dritten → steuerlich nicht anzuerkennen, <u>keine Einkünfte aus V+V!</u>	
2.3	Vermietung <u>zu Wohnzwecken</u> (ab 2012)	
2.3.1	<u>Prüfung der verbilligten Überlassung</u> (insbesondere bei nahen Angehörigen) <input type="checkbox"/> (Warm-)Miete ≥ 66% der ortsüblichen (Warm-)Miete → keine weitere Veranlassung <input type="checkbox"/> (Warm-)Miete < 66% der ortsüblichen (Warm-)Miete → anteilige Kürzung der Werbungskosten (§ 21 Abs. 2 EStG)	§ 21 Abs. 2 EStG (bis VZ 2011 andere Rechtslage!)
2.3.2	<u>Luxuswohnung</u> <input type="checkbox"/> Prüfung der verbilligten Überlassung <input type="checkbox"/> Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht (bei verbilligter Überlassung nur für den entgeltlichen Teil) <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vorläufigkeit setzen (grds. 4 Jahre) <input type="checkbox"/> Überschussprognose grds. im fünften Jahr anfordern 	Musteranschreiben 3,4,5 Überschussprognose

2.4	Vermietung zu sonstigen (insbes. gewerblichen) Zwecken	
2.4.1	<u>Prüfung der verbilligten Überlassung</u> (Warm-)Miete < ortsübliche (Warm-)Miete? <input type="checkbox"/> nein → keine weitere Veranlassung <input type="checkbox"/> ja → anteilige WK-Kürzung	Gewerblicher Mietspiegel: z. B. Bausachverständige oder IHK
2.4.2	<u>Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht</u> (bei verbilligter Überlassung nur für den entgeltlichen Teil) <input type="checkbox"/> Vorläufigkeit setzen (grds. 4 Jahre) <input type="checkbox"/> Überschussprognose grds. im fünften Jahr anfordern	
3.	Umlagen	
	<input type="checkbox"/> Abgleich erklärte Umlagen mit Aufstellung der Mieteinnahmen und Umlagen <input type="checkbox"/> vollständige Erfassung der Umlagen in Kz 25.x04 bzw. Kz 25.x05 (<u>getrennt von den Mieteinnahmen</u>)	Musteranschreiben 6
4.	Umsatzsteuer	
	<input type="checkbox"/> USt- Option § 9 UStG <input type="checkbox"/> vereinnahmte/erstattete USt als Einnahme erfasst	

Werbungskosten		Bearbeitungshinweise
5.	Abschreibung	
	Ermittlung der AfA-BMG durch Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude: <input type="checkbox"/> Anwendung der Restwertmethode (bei Kaufpreis < 300.000 €) → wenn Werte nicht gravierend von Angaben des Stpfl. abweichen bzw. → wenn nicht offensichtlich unzutreffend <u>In allen anderen Fällen:</u> <input type="checkbox"/> Anwendung des Moduls zur Kaufpreisaufteilung <input type="checkbox"/> alternativ: Gutachten des Bausachverständigen	Bodenrichtwerte: www.boris.nrw.de Musteranschreiben 7
6.	Erhaltungsaufwendungen	
	<u>Prüfung von anschaffungsnahen Herstellungskosten, § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG</u> <input type="checkbox"/> Übergang wirtschaftl. Eigentum (Nutzen und Lasten): _____ <input type="checkbox"/> Ablauf des 3-Jahres-Zeitraums (= 3 Jahre ab Anschaffungsdatum) _____ = VZ _____ <input type="checkbox"/> <u>Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen</u> (ohne Umsatzsteuer) <input type="checkbox"/> Vorläufigkeit setzen	

7.	Finanzierung	
7.1	<u>Finanzierung</u> AK/HK _____ € Darlehen _____ € (Auszahlungsbetrag netto) Differenz _____ € <input type="checkbox"/> positive Differenz (= Unterfinanzierung) → Mittelherkunft klären: Eigenkapital?/Schenkung? <input type="checkbox"/> negative Differenz (= Überfinanzierung) → wirtschaftlichen Zusammenhang von Darlehen und Immobilie prüfen <input type="checkbox"/> Belege zu Schuldzinsen liegen vor (ggf. anfordern)	Musteranschreiben 8 Bei Schenkung: KM an ESST mit
7.2	<u>Gemischt genutzte Immobilie</u> <input type="checkbox"/> gesonderte/getrennte Zuordnung der Darlehen beantragt (getrennte Konten/getrennte Zahlung)	Musteranschreiben: Anschaffung: Musterschreiben 9 Herstellung: Musterschreiben 10
8.	Umsatzsteuer	
	<input type="checkbox"/> USt- Option § 9 UStG <input type="checkbox"/> verausgabte USt als Werbungskosten erfasst <input type="checkbox"/> Hinweis auf Prüfung § 15a UStG	
9.	Datenpflege	
	<input type="checkbox"/> Daten im DTB 1/FnD Grundstücke erfasst <input type="checkbox"/> Einheitswertnummer erfasst	