

Sonderwerbungskosten 2025



Rückgabe ist nur bei Meldung etwaiger Sondereinnahmen

oder -werbungskosten notwendig

Rücksendung bitte bis 31. März 2026 an:

HT Group GmbH
Dammthorstraße 30 (Metropolishaus)
20354 Hamburg

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Gesellschafter-Nummer	Name, Vorname
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Steuernummer	Fondsgesellschaft
<input type="text"/> Euro	<input type="text"/>
Sondereinnahmen/Erstattungen 2025 insgesamt	Finanzamt

Sonderwerbungskosten

<input type="text"/> Euro	<input type="text"/> Euro
1. Zinsen für Darlehen	Darlehensschuld am 31.12.2025
<input type="text"/> Euro	<input type="text"/> Euro
2. Disagio aus Kreditaufnahme	3. Kreditbearbeitungsgebühr
<input type="text"/> Euro	<input type="text"/> Euro
4. Beratungskosten für steuerliche, anwaltliche, betriebswirt. Beratung etc.	5. Notarkosten
<input type="text"/> Euro	<input type="text"/> Euro
6. Reisekosten (ohne Objektbesichtigung)	7. Sonstige Sonderwerbungskosten
Sonderwerbungskosten 2025 insgesamt	<input type="text"/> Euro

Zum Nachweis der oben angeführten Beträge füge/n ich/wir die entsprechenden Quittungen, Zins- und Saldenbestätigungen der Bank sowie gegebenenfalls den Kreditvertrag bei.

Ich/Wir bestätige/n, dass alle Kosten im ursächlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorstehenden Beteiligung stehen. Da das Betriebsstättenfinanzamt diese als Bestandteil der Feststellungserklärung wertet, versichere/n ich/wir, diese nach bestem Wissen vollständig und richtig gemacht zu haben.

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort, Datum	Unterschrift(en)

Erläuterungen zu den Sondereinnahmen/Sonderwerbungskosten 2025

Sondereinnahmen/Erstattungen

Hierunter sind Erstattungen, die Sie im Zusammenhang mit dem Erwerb Ihrer Beteiligung in 2025 erhalten haben, zu erfassen. Ebenso sind gegebenenfalls erhaltene Beiratsvergütungen in der steuerlichen Ergebnisrechnung zu berücksichtigen. Auszahlungen der Fondsgesellschaft stellen keine Sondereinnahmen/Erstattungen dar.

Bitte beachten Sie, dass im Rahmen von Kontrollmitteilungen der Finanzverwaltung entsprechende Erstattungen bekannt sind.

Sonderwerbungskosten

Sonderwerbungskosten sind solche Aufwendungen, die im direkten wirtschaftlichen Zusammenhang mit den laufenden Einkünften aus der Beteiligung stehen, deren Zahlung aber nicht von der Fondsgesellschaft, sondern vom Gesellschafter selbst zu leisten ist.

Hiervon sind die Kosten zu unterscheiden, die im Zusammenhang mit dem Kauf der Beteiligung stehen (Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung). Diese Kosten sind nicht im Jahr der Zahlung, sondern über die Nutzungsdauer des Objektes steuerlich zu berücksichtigen. Falls Ihnen Kosten im Rahmen des Beteiligungserwerbs entstanden sind, bitten wir Sie, diese nicht im vorliegenden Formular zu erfassen, sondern uns separat mitzuteilen und durch Originalbelege nachzuweisen.

Der Fondsgesellschaft sind Ihre Sonderwerbungskosten nicht bekannt. Daher sind diese Aufwendungen von Ihnen gesondert aufzugeben. Bitte beachten Sie, dass Sonderwerbungskosten nur über die Fondsgesellschaft steuerlich geltend gemacht werden können.

Bitte senden Sie uns als Nachweis für das Finanzamt für sämtliche Sonderwerbungskosten, die Sie geltend machen, die Belege im Original zu. Hiervon ausgenommen sind Kreditverträge; diese genügen dem Finanzamt einmalig in Kopie. Ein Ansatz von Pauschalen wird vom Finanzamt nicht anerkannt.

Zu den Punkten 1. bis 3.

Hierzu gehören von Ihnen persönlich getragene Zinsen und sonstige Finanzierungskosten (Gebühren etc.), sofern Sie zur Finanzierung der Kommanditeinlage einen Kredit aufge-

nommen haben. Bitte reichen Sie uns hierzu einmalig eine Kopie des Kreditvertrags ein. Fügen Sie bitte auch Belege bei, aus denen sich die Zins- und Tilgungsleistungen im jeweiligen Jahr ergeben. Die Finanzverwaltung wird diese regelmäßig prüfen.

Bitte geben Sie hier nicht das auf die Beteiligung zu zahlende Agio an, da dieses zu Ihrer Kapitaleinzahlung (Anschaffungskosten) gehört, welche keine unmittelbaren Auswirkungen auf das laufende Ergebnis hat.

Zu den Punkten 4. bis 5.

Hierzu gehören Honorare, die Sie an einen Steuerberater, Rechtsanwalt oder Wirtschaftsprüfer dafür gezahlt haben, dass er Sie im Zusammenhang mit dieser Beteiligung beraten hat. Ihre anteiligen steuerlichen Einkünfte aus der Fondsbeteiligung werden von der Fondsgeschäftsführung ermittelt und seitens des Finanzamtes (Veranlagung/Betriebsprüfung) auf der Ebene der Fondsgesellschaft festgestellt. Für eine zusätzliche Einkunftsermittlung durch einen persönlichen Steuer- oder Anlageberater ist die Erforderlichkeit nicht gegeben. Eine Möglichkeit zum Ansatz der Beratungskosten als Sonderwerbungskosten ist nur dann möglich, wenn durch die Rechnung des Beraters ein Zusammenhang der Beratungsleistung mit den laufenden Einkünften der Beteiligung (Ermittlung der Sonderwerbungskosten oder Ähnliches) ersichtlich ist.

Bitte tragen Sie die Kosten für die Beglaubigung Ihrer Unterschrift auf der Handelsregistervollmacht bei den Notarkosten ein.

Zu dem Punkt 6.

Reisekosten können als Sonderwerbungskosten geltend gemacht werden, wenn der Zweck der Reise unmittelbar mit der Erzielung der Einnahmen zusammenhängt. Der Anleger hat darzulegen und nachzuweisen, dass er im Zusammenhang mit der Reise Tätigkeiten ausübt, die objektiv geeignet sind, die Vermietungstätigkeit zu fördern. Die Reisekosten können z. B. Fahrten zur Geschäftsversammlung, zum Steuerberater oder zur Bank wegen der bestehenden Finanzierung der Beteiligung sein. Sonderwerbungskosten sind in diesem Fall Fahrtkosten, Verpflegungsmehraufwendungen sowie gegebenenfalls Übernachtungskosten. Bitte beachten Sie, dass Reisekosten grundsätzlich detailliert zu

belegen sind. Hierzu dienen z. B. Fahrkarten, Tank- und Hotelquittungen. Für den Ansatz von Fahrtkosten mit dem eigenen PKW können pro gefahrenen Kilometer pauschal 0,30 Euro angesetzt werden.

Hinweis: Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Finanzverwaltung Reisekosten im Zusammenhang mit einer Objektbesichtigung erfahrungsgemäß nicht anerkennt. Der persönliche Eindruck vom Fondsobjekt kann gegebenenfalls die Entscheidung beeinflussen, die Beteiligung zu halten oder zu veräußern, damit fehlt den Reisekosten aber der direkte Zusammenhang mit den laufenden Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. So wurde die Aberkennung der Besichtigungskosten als Sonderwerbungskosten bei den zuletzt durchgeführten Betriebsprüfungen sowie bei den Prüfungen der Sonderwerbungskosten durch die Finanzverwaltung im Rahmen der jährlichen Veranlagung regelmäßig begründet.

Zu dem Punkt 7.

Hierzu gehören insbesondere Telefon- und Portokosten. Ein Pauschalbetrag wird vom Finanzamt nicht anerkannt. Erfahrungsgemäß reichen folgende Einzelaufstellungen als Nachweis aus:

- Anzahl der geführten Telefonate mit Angabe der besprochenen Themen und entsprechendem Kostenbeitrag,
- Anzahl der verschickten Briefe mit der Angabe des jeweiligen Betreffs und entsprechendem Kostenbeitrag.

In Ihrem eigenen Interesse weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass Sonderwerbungskosten seitens des Finanzamtes nur anerkannt werden, soweit glaubhaft gemacht werden kann, dass die Aufwendungen ausschließlich im Zusammenhang mit Ihrer Beteiligung entstanden sind. Die Sonderwerbungskosten müssen jeweils durch einen Beleg dokumentiert werden.

Die Angaben werden von der Finanzverwaltung grundsätzlich im Rahmen einer Betriebsprüfung kontrolliert. Bei einer auch nur teilweise privaten Veranlassung kann die Finanzverwaltung die Anerkennung dieser Kosten verweigern. Um unnötige Mehrarbeit zu vermeiden, bitten wir Sie, uns Ihre Belege unbedingt zusammen mit dem Sonderwerbungskostenformular einzureichen.