



Die Steuer-Checkliste für Vermieter

Alles was du absetzen kannst — und die Hebel, die die
meisten nicht kennen

Abschreibung – der Posten der alles andere in den Schatten stellt

1 Lineare AfA

Baujahr nach 1924: **2 % pro Jahr** über 50 Jahre. Neubauten ab 2023: sogar **3 % über 33 Jahre**. Du schreibst nur den Gebäudewert ab, nicht das Grundstück. Bei 200.000 € Kaufpreis und 75 % Gebäudeanteil sind das 150.000 € × 2 % = 3.000 € pro Jahr weniger steuerpflichtiges Einkommen. Bei Grenzsteuersatz 42 % sparst du damit jedes Jahr **1.260 € Steuern** – ohne einen Euro tatsächlich auszugeben. Über 50 Jahre: 63.000 €.

2 Kaufpreisaufteilung – der Hebel den fast alle verschlafen

Im Notarvertrag steht wie sich der Kaufpreis auf Gebäude und Grundstück aufteilt. Nur der Gebäudeanteil ist abschreibbar. Wer das dem Zufall überlässt, verschenkt bares Geld.

	GEBÄUDEANTEIL	AFA / JAHR	STEUERERSPARNIS
Ohne Optimierung	60 % = 150.000 €	3.000 €	1.260 €
Mit Optimierung	80 % = 200.000 €	4.000 €	1.680 €
Unterschied über 50 Jahre			+21.000 €

Die Aufteilung muss im Notarvertrag stehen und sachlich begründbar sein. Wer das erst nach dem Kauf ändern will, hat fast keine Chance.

3 Verkürzte Restnutzungsdauer

Ein Gutachter stellt fest, dass dein Gebäude nicht 50 Jahre Restnutzungsdauer hat, sondern z.B. nur 25. Statt 2 % schreibst du dann **4 % pro Jahr** ab. Bei Gebäudewert 150.000 €: statt 3.000 € jetzt **6.000 € AfA pro Jahr**. Steuerersparnis bei 42 %: 2.520 € statt 1.260 €. Gutachten kostet ca. 1.500–3.000 € und amortisiert sich im ersten Jahr. Seit 2026 gelten verschärfte Nachweispflichten – das Gutachten muss bestimmte Standards erfüllen.

4 Sonder-AfA für Neubauten

Für Neubauten mit Bauantrag zwischen 2023 und September 2029: Zusätzlich zur normalen AfA bis zu **5 % Sonderabschreibung** in den ersten 4 Jahren. Also 3 % normal + 5 % Sonder = **8 % pro Jahr** auf den Gebäudewert. Voraussetzung: Baukosten max. 5.200 €/m², Vermietung für mindestens 10 Jahre.

Alles was in deine Steuererklärung gehört

5 Kreditzinsen (nicht Tilgung!)

Alle Zinsen für die Finanzierung sind voll absetzbar. Bei 200.000 € Kredit und 3,5 % Zins sind das im ersten Jahr rund **7.000 €**. Deshalb tilgen manche Investoren bewusst weniger und investieren die Differenz in weitere Objekte. Der Zinsanteil sinkt über die Jahre, aber in den ersten 10 Jahren ist er ein enormer Steuerhebel.

6 Vorweggenommene Werbungskosten

Kosten die **vor der ersten Vermietung** anfallen sind trotzdem absetzbar, solange du eine Vermietungsabsicht nachweisen kannst. Bauzinsen vor Fertigstellung, Besichtigungsfahrten (auch für Immobilien die du am Ende nicht kaufst!), Maklergebühren für die Suche. Dokumentiere alles von Tag 1.

7 Erhaltungsaufwand vs. Herstellungskosten

Reparaturen und Instandhaltung: **sofort komplett absetzbar**. Aber die 15-%-Grenze: Wenn du in den ersten 3 Jahren nach Kauf mehr als 15 % des Gebäudewerts in Sanierungen steckst, stuft das Finanzamt alles als Herstellungskosten ein – dann musst du über 50 Jahre abschreiben statt sofort absetzen. Beispiel: Gebäudewert 150.000 € × 15 % = 22.500 €. Wer in den ersten 3 Jahren mehr renoviert, hat ein Problem. Strategie: Sanierungen auf Jahr 4+ verschieben.

8 Verteilung auf 2–5 Jahre (§82b EStDV)

Größere Erhaltungsaufwendungen kannst du wahlweise auf **2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilen**. So vermeidest du, dass eine große Renovierung deinen Steuervorteil in einem Jahr verpuffen lässt, weil du gar nicht genug Einkommen hast um den Verlust komplett zu nutzen. Stattdessen verteilst du den Effekt auf mehrere Jahre mit vollem Hebel.

Hier verschenken 80 % der Vermieter Geld

9 Fahrtkosten — komplett unterschätzt

Jede Fahrt zur Immobilie: **0,30 €/km**, Hin- und Rückweg. Besichtigungen, Handwerkertermine, Eigentümersammlungen, Schlüsselübergabe, Mietersuche. Auch Fahrten zu Immobilien die du am Ende nicht kaufst sind absetzbar. Beispiel: 12 Fahrten à 100 km = 2.400 km × 0,30 € = **720 € Werbungskosten**. Führe ein digitales Fahrtenbuch.

10 Möblierung & Einrichtung

Bei möblierter Vermietung: Möbel, Küche, Elektrogeräte sind absetzbar. Gegenstände unter **800 € netto: sofort als GWG** absetzen. Darüber: über die Nutzungsdauer abschreiben (Küche 10 Jahre, Waschmaschine 7 Jahre). Eine 3.000-€-Einbauküche spart dir 10 Jahre lang 126 € Steuern pro Jahr.

11 Verwaltung, Versicherungen & Nebenkosten

Hausverwaltung, WEG-Verwaltung, Kontoführungsgebühren (separates Mietkonto!), Grundsteuer (wenn nicht umgelegt), Gebäudeversicherung, Vermieter-Haftpflicht, Vermieter-Rechtsschutz, Mietausfallversicherung. Einzeln kleine Beträge, zusammen oft **1.500–3.000 € pro Jahr**.

12 Steuerberater & Software

Die anteiligen Steuerberaterkosten für Vermietungseinkünfte sind absetzbar. Auch Steuersoftware (ca. 30–40 €/Jahr). Der Steuerberater, den du brauchst um die AfA zu optimieren, bezahlt sich damit quasi selbst.

13 Vermietung an Angehörige

Du darfst an Familie vermieten und trotzdem **alle Werbungskosten absetzen** — wenn die Miete mindestens 50 % der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Ab 66 % gibt es den vollen Abzug ohne Einschränkung. Eine Wohnung günstig an die Eltern vermieten, alle Kosten absetzen, und die Eltern wohnen günstiger als am freien Markt.

Was das alles zusammen bedeutet – ein Rechenbeispiel

RECHENBEISPIEL · JAHR 1

AUSGANGSSITUATION

Bruttoeinkommen **55.000 €/Jahr**

Grenzsteuersatz **ca. 42 %**

Kaufpreis Immobilie **200.000 €**

Gebäudeanteil (75 %) **150.000 €**

Kaltmiete **750 €/Monat**

Kreditrate **800 €/Monat**

STEUERLICHE AUSWIRKUNG

Mieteinnahmen **+9.000 €**

AfA (2 %) **-3.000 €**

Kreditzinsen **-6.960 €**

Nicht umlagefähige NK **-1.440 €**

Fahrten, Versicherung, Verwaltung **-1.200 €**

Steuerliches Ergebnis **-3.600 €**

Erstattung vom Finanzamt (42 %) **+1.512 €**

Deine Vermietung macht auf dem Papier 3.600 € Verlust. Diesen Verlust verrechnest du mit deinem Gehalt. Bei 42 % Grenzsteuersatz bekommst du **1.512 € vom Finanzamt zurück**. Deine tatsächliche monatliche Belastung für die Immobilie sinkt damit um **126 € pro Monat**.

Du baust Monat für Monat Vermögen auf, dein Mieter zahlt den Großteil deiner Rate, und das Finanzamt gibt dir noch Geld zurück. **Das ist kein Trick – das ist deutsches Steuerrecht, richtig angewendet.**

Welche dieser Hebel bei dir wirklich Geld bringen, hängt von deinem Objekt, deinem Einkommen und deiner Finanzierung ab. Statt nach Faustregel zu schätzen, rechnen wir das in 60 Minuten gemeinsam durch.

[Jetzt Beratung sichern →](#)

Diese Checkliste dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Steuerberatung. Steuerliche Regelungen können sich ändern und hängen von der individuellen Situation ab. Alle Rechenbeispiele sind vereinfacht und können von der tatsächlichen Steuerlast abweichen. Wir empfehlen die Beratung durch einen Steuerberater. Gravitas Invest ist als Finanzberater gemäß §34d/§34f GewO tätig und bietet keine Steuerberatung an.