



BONUS ZUM IMMO-PAKET

Steuer-Hebel für Vermieter

Vier Wege, mehr abzusetzen. Keiner davon ist die normale AfA, und keinen davon hat dir der Verkäufer erzählt.

Zwei Hebel, die du früh setzen musst

Die meisten Vermieter kennen die AfA und sonst nichts. Dabei gibt es Stellschrauben, die schon vor dem Notartermin entscheiden, wie viel du am Ende absetzen kannst. Wer sie verpasst, kann sie später nicht mehr nachholen.

1 Sanierung vor dem Übergang von Nutzen und Lasten

Es gibt eine berühmte 15-Prozent-Grenze: Wer in den ersten drei Jahren nach dem Kauf mehr als 15 Prozent des Gebäudewerts in Sanierungen steckt, muss alles über die Restnutzungsdauer abschreiben statt sofort abzusetzen. Der BFH hat in seinem Beschluss vom 28.04.2020 (Az. IX B 121/19) aber klargestellt: Diese Regel aus § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG greift ausdrücklich nur für Kosten, die du **nach** der Anschaffung trägst. Vereinbarst du mit dem Verkäufer, dass du schon vor Kaufpreiszahlung und Besitzübergang renovieren darfst, werden diese Ausgaben nach den allgemeinen Regeln beurteilt. Qualifizieren sie als Erhaltungsaufwand, sind sie als vorweggenommene Werbungskosten im selben Jahr voll abziehbar. Im entschiedenen Fall ging es um rund 68.000 Euro Renovierung vor der Zahlung.

Wann das greift: Wenn der Verkäufer mitspielt und du den frühen Zugang sauber im Kaufvertrag oder einer Zusatzvereinbarung festhältst. Die Rechnungen müssen auf dich laufen und der Zusammenhang mit der späteren Vermietung muss erkennbar sein.

Aber Vorsicht: Nicht jede Sanierung ist automatisch sofort absetzbar. Hebst du den Standard in mehreren Bereichen gleichzeitig deutlich an, etwa Heizung, Sanitär, Elektrik und Fenster, kann das Finanzamt es trotzdem als Herstellungskosten einstufen. Ob dein Vorhaben Erhaltungsaufwand bleibt, gehört vor dem ersten Hammerschlag mit dem Steuerberater geklärt.

2 Disagio: den Steuereffekt ins Kaufjahr ziehen

Ein Disagio, auch Damnum genannt, ist nichts anderes als vorausgezahlte Zinsen. Statt 100 Prozent der Darlehenssumme ausgezahlt zu bekommen, bekommst du zum Beispiel 96 Prozent, der Rest gilt als Zinsvorauszahlung, dafür sinkt der laufende Zinssatz. Steuerlich interessant wird das, weil ein marktübliches Disagio im Jahr der Zahlung sofort als Werbungskosten abziehbar ist. Die Faustregel der Finanzverwaltung: bis etwa 5 Prozent der Darlehenssumme bei mindestens fünf Jahren Zinsbindung gilt als marktüblich. Bei 200.000 Euro Darlehen wären das bis zu 10.000 Euro, die im ersten Jahr deinen zu versteuernden Gewinn drücken, genau dann, wenn ohnehin viele Anschaffungskosten anfallen.

Wann das greift: Du musst es bei der Finanzierung aktiv vereinbaren, im Nachhinein geht es nicht. Sinnvoll vor allem, wenn dein Einkommen im Kaufjahr besonders hoch ist und du den Abzug genau dann brauchst.

Zwei Hebel, die du jederzeit ziehen kannst

Die nächsten beiden brauchst du nicht beim Kauf zu entscheiden. Den einen kannst du sogar rückwirkend ansetzen, den anderen jedes Jahr neu wählen, je nachdem wie dein Einkommen gerade aussieht.

3 Restnutzungsdauer–Gutachten: aus 2 Prozent AfA werden 4 bis 8

Das Finanzamt unterstellt für Wohngebäude pauschal 50 Jahre Nutzungsdauer, daraus ergeben sich die bekannten 2 Prozent AfA pro Jahr. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG erlaubt aber, eine kürzere tatsächliche Restnutzungsdauer nachzuweisen. Bei einer Bestandsimmobilie sind 20 bis 30 Jahre oft realistisch, der AfA-Satz verdoppelt oder verdreifacht sich entsprechend. Das Gutachten von einem qualifizierten Sachverständigen kostet grob 600 bis 800 Euro und darf rückwirkend für das letzte noch offene Veranlagungsjahr angesetzt werden.

GEBÄUDEWERT	NUTZUNGSDAUER	AFA / JAHR	ERSPARNIS BEI 42 %
150.000 €	50 Jahre (Standard)	3.000 €	1.260 €
150.000 €	25 Jahre (Gutachten)	6.000 €	2.520 €

Stand Mai 2026: Das Jahressteuergesetz 2024 wollte diese Möglichkeit verschärfen, der Bundesrat hat die Änderung gestrichen. Die Regel ist also weiter nutzbar. Das Gutachten muss aber sauber gemacht sein, ein reiner Online-Schätzer reicht dem Finanzamt nicht.

4 § 82b EStDV: größeren Erhaltungsaufwand auf 2 bis 5 Jahre strecken

Eine neue Heizung, ein neues Dach, alle Fenster raus: solche Erhaltungsaufwendungen sind grundsätzlich sofort komplett absetzbar. Manchmal ist das aber gar nicht klug. Wenn die Reparatur 25.000 Euro kostet, dein zu versteuerndes Einkommen im selben Jahr aber niedrig ist, verpufft ein Teil des Steuervorteils einfach. § 82b EStDV gibt dir das Wahlrecht, den Aufwand gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre zu verteilen. Steigt dein Einkommen in den Folgejahren, ziehst du den Abzug genau dorthin, wo dein Grenzsteuersatz am höchsten ist. Verkaufst du innerhalb der Verteilungsphase, wird der Rest im Verkaufsjahr abgezogen.

Wann das greift: Nur bei vermieteten Wohngebäuden im Privatvermögen. Du entscheidest es Jahr für Jahr neu, also lohnt sich kurz vor der Steuererklärung ein Blick auf die Einkommensprognose.

Welcher dieser Hebel bei dir wirklich etwas bringt, hängt von deinem Objekt, deinem Einkommen und deiner Finanzierung ab, und am Ende auch von deinem Steuerberater.

Den Rahmen klären wir vorab in der kostenlosen Bonitätsprüfung.

[Kostenlose Bonitätsprüfung →](#)

Dieses Dokument dient der allgemeinen Information und ersetzt keine Steuerberatung. Steuerliche Regelungen und die Rechtsprechung können sich ändern und hängen von der individuellen Situation ab. Alle Zahlen sind vereinfachte Beispiele und können von deiner tatsächlichen Steuerlast abweichen. Wir empfehlen die Beratung durch einen Steuerberater. Gravitas Invest ist als Versicherungsmakler gemäß § 34d GewO und Finanzanlagenvermittler gemäß § 34f GewO tätig und bietet keine Steuerberatung an.