



Abschreibung und Erhaltungsaufwendungen bei Mietwohnungen

Liebe Mandantinnen und Mandanten,

Mühldorf, den 24.11.2025

die Entscheidung, ob ein neues Mietobjekt erworben, eine bestehende Immobilie umfangreich saniert werden soll, oder ob möglicherweise ein denkmalgeschütztes Objekt in Betracht kommt, ist aus finanzieller Sicht oft nicht einfach. Gerade im Hinblick auf steuerliche Aspekte gibt es verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, die zu einer nicht ganz unerheblichen Steuerersparnis führen können. Insbesondere gewinnen neben den linearen Gebäudeabschreibungen (2% bzw. 3%) die verschiedenen, teilweise zusätzlichen Abschreibungsmöglichkeiten an Bedeutung, die wir Ihnen im Folgenden gerne näher erläutern möchten.

Abschreibungen

Degressive Gebäudeabschreibung für neue Mietwohnungen

- Bei Bauantrag oder Kauf im Jahr der Fertigstellung
- Bauantrag oder Anschaffung nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029
- 5 % vom Restbuchwert

Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen

4 Jahre bis zu 5% pro Jahr zusätzlich zur linearen/degressiven Gebäudeabschreibung:

2 Phasen der Sonderabschreibung:

- Bauantrag vom 01.09.2018 bis 31.12.2021 = Phase 1
- Bauantrag ab 01.01.2023 = Phase 2

Voraussetzungen:

- Schaffung einer neuen Wohnung oder Kauf im Jahr der Fertigstellung
- 10 Jahre dauerhafte Vermietung zu Wohnzwecken
- zusätzlich in Phase 1: Baukosten nicht über 3.000 € je m²
- zusätzlich in Phase 2: Wohnung in Effizienzhaus 40 mit Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude und Baukosten nicht über 5.200 € je m²

Bemessungsgrundlage:

Anschaffungs- oder Herstellungskosten

- höchstens 2.000 € je m² = Phase 1
- höchstens 4.000 € je m² = Phase 2

Achtung - wichtige Hinweise:

- Nicht alle Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind Bestandteil der Bemessungsgrundlage. Gerne unterstützen wir Sie bei der präzisen Berechnung und der optimalen steuerlichen Ausnutzung.
- Ferienwohnungen sind nicht begünstigt
- Sollten weitere staatliche Förderungen in Anspruch genommen werden, muss ein Beihilfehöchstbetrag ermittelt werden. Dies kann dazu führen, dass die gleichzeitige Inanspruchnahme von staatlichen Förderungen und der Sonderabschreibung nicht in vollem Umfang möglich ist.

Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie bei Baudenkmälern

- 8x 9% und 4x 7% der begünstigten Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- Anschaffungskosten sind begünstigt, wenn sie nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags anfallen - d.h. nicht der Kaufpreis für die Altsubstanz

Die Vorschriften betreffen Gebäude in Sanierungsgebieten/städtebaulichen Entwicklungsbereichen und Baudenkmäler. In beiden Fällen sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen begünstigt, die durch eine behördliche Bescheinigung nachgewiesen werden müssen. Die Objekte müssen so genutzt werden, dass daraus Einkünfte erzielt werden und die erhöhten Abschreibungen sind an strenge Nachweis- und Verteilungsregeln gebunden. Sprechen Sie uns gerne zu Ihrem individuellen Fall an.

Erhaltungsaufwand an Wohngebäuden

Bei der steuerlichen Geltendmachung von Erhaltungsaufwendungen ist es wichtig, bereits im Vorfeld genau zu prüfen, welche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden sollen, um zu vermeiden, dass ursprünglich als Erhaltungsaufwendungen geplante Maßnahmen steuerlich als Herstellungskosten qualifiziert werden. Diese können dann nur noch über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden, anstatt sofort als Werbungskosten abzugsfähig zu sein. Wir empfehlen Ihnen daher, die geplanten Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig mit uns abzustimmen, um steuerliche Fallstricke zu vermeiden und von den steuerlichen Vorteilen der Erhaltungsaufwendungen bestmöglich zu profitieren.

Sofort abzugsfähige Werbungskosten:

- keine wesentliche Verbesserung durch Anhebung des Wohnstandards und
- keine anschaffungsnahen Herstellungskosten
- Schönheitsreparaturen
- Baumaßnahmen bis 4.000 € netto sind ohne Prüfung Erhaltungsaufwand
- Bei einer zeitgemäßen Erneuerung mit technischer Verbesserung liegt ebenfalls Erhaltungsaufwand vor (z.B. Umstellung Ofenheizung auf Warmwasser-Zentralheizung)

Größerer Erhaltungsaufwand:

- Kann gleichmäßig verteilt werden auf bis zu 5 Jahre
- bei 51 % zu Wohnzwecken vermietet und
- Privatvermögen

Wann Erhaltungsaufwendungen zu Herstellungskosten führen:

- Wenn Renovierung bei mindestens drei zentralen Ausstattungsmerkmalen innerhalb von fünf Jahren zu einer Standarderhöhung führt
- Zentrale Ausstattungsmerkmale: Heizung, Sanitär, Elektro und Fenster
- Bei einer Erweiterung liegen immer Herstellungskosten vor

Wissenswertes: Wird ein zentrales Ausstattungsmerkmal einer Immobilie erweitert, führt bereits die Modernisierung von zwei weiteren Kernbereichen zur Erhöhung des Standards.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten:

Nettoaufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung

- innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung
- über 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes
- keine Erweiterungen und
- keine jährlich üblicherweise anfallenden Erhaltungsaufwendungen

Einzubeziehen in die 15%-Grenze sind:

- Schönheitsreparaturen, denn sie fallen üblicherweise nicht jährlich an
- Aufwendungen zur Herstellung der Betriebsbereitschaft (=Anschaffungskosten)

Wichtig: Die 15%-Grenze bei gemischt genutzten Gebäuden ist für jeden Gebäudeteil zu prüfen.

Achtung: Es können gegebenenfalls nachträgliche Herstellungskosten vorliegen, wenn eine Reduzierung des Energieverbrauches von über 30% vorliegt (wesentliche Verbesserung).

Unser Tipp für Sie

Nehmen Sie frühzeitig Kontakt mit uns auf, um geplante Investitionen zu besprechen. So können wir gemeinsam eine fundierte Einschätzung erarbeiten und eine maßgeschneiderte Beratung zur optimalen steuerlichen Gestaltung entwickeln.

Mit besten Grüßen

Albert Plininger
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

Petra Mittermaier
Steuerberaterin
Fachberaterin für inter-
nationales Steuerrecht

Maximilian Leebmann
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater