



# Michael Schmitz

## Wir machen Ihr Leben leichter

01 | 2026

**KANZLEI MICHAEL SCHMITZ**

Email: [info@duesseldorf-steuerberatung.de](mailto:info@duesseldorf-steuerberatung.de)

Inhaber: Michael Schmitz

Internet: [www.duesseldorf-steuerberatung.de](http://www.duesseldorf-steuerberatung.de)

Otto-Hahn-Straße 39 D – 40591 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 9 75 09 – 0

Telefax: 0211 / 9 75 09 – 10

Facebook: [facebook.com/DuesseldorfSteuerberatung](https://www.facebook.com/DuesseldorfSteuerberatung)

Instagram: <https://www.instagram.com/steuerberaterduesseldorf/>

LinkedIn: [linkedin.com/company/steuerberater-michael-schmitz](https://www.linkedin.com/company/steuerberater-michael-schmitz)

# Sonderausgabe zur Mietimmobilie

01 | 2026

Für Vermieter

## Die vermietete Immobilie: Steuertipps kennen und nutzen!

Immobilien zählen in Deutschland seit Jahren zu den beliebtesten Anlageformen. Soll eine Immobilie nach dem Erwerb vermietet werden, gilt es, die steuerlichen Regelungen zu beachten, um mögliche Steuernachteile zu vermeiden. Die Sonderausgabe bietet einen kompakten Überblick und gibt Steuertipps vom Erwerb bis zum Verkauf der Mietimmobilie.

Vorbemerkungen: Bei den folgenden Ausführungen wird unterstellt, dass eine umsatzsteuerfreie Vermietung vorliegt. Auf Umsatz- und Vorsteuerbeträge wird demzufolge nicht näher eingegangen.

### 1. Erwerb

#### 1.1 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Zu den Anschaffungskosten zählen die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Hierzu gehören auch die jeweiligen Nebenkosten wie nachträgliche Anschaffungskosten. Anschaffungspreisminderungen sind abzuziehen

#### ▪ Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören z. B. Gutachterkosten, Grundbuch- und Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Vermessungskosten.

Die Herstellungskosten eines Gebäudes umfassen Aufwendungen für die Herstellung und Erweiterung eines Gebäudes sowie die über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung eines Gebäudes zur weiteren Abgrenzung vgl. insbesondere unter 2.2 „Erhaltungsaufwand“).

Die Unterscheidung (Anschaffungs- und Herstellungskosten versus laufende Aufwendungen) ist deshalb so entscheidend, weil Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht sofort steuerwirkungsgemacht werden können.

Diese Aufwendungen wirken sich in der

Steuererklärung „nur“ über die langjährige Gebäudeabschreibung als Werbungskosten aus.

Da es sich bei dem Grund und Boden ein nicht abnutzbares Wirtschaftsgut handelt, ist es erforderlich, einen Gesamtpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude und den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Es empfiehlt sich, eine eindeutige Aufteilung im Kaufvertrag vorzunehmen, wobei die Beurteilungsmaßstäbe dokumentiert werden sollten

**MERKE** — Die Finanzverwaltung hat eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt, die es ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Die Arbeitshilfe wird regelmäßig aktualisiert (letzter Stand 16.3.2026) und ist unter [www.iww.de/s1248](http://www.iww.de/s1248) abrufbar

#### 1.2 Optimale Schuldzinsenaufteilung

Oftmals werden Immobilien gemischt genutzt. Dies bedeutet, dass z. B. das Erdgeschoss für eigene Wohnzwecke verwendet und das Obergeschoss vermietet wird. Soll eine gemischt genutzte Immobilie fremdfinanziert werden, gibt es einige Spielregeln zu beachten, um den optimalen Schuldzinsenabzug bei den Werbungskosten zu erhalten.

Die Art der Finanzierung (Eigen- oder Fremdfinanzierung) und die damit verbundene Zuordnung auf die unterschiedlichen Gebäudeteile liegt im Ermessen des Steuerpflichtigen. Um den

### Inhaltsübersicht

1. Erwerb	Seite 1
1.1 Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten	
1.2 Optimale Schuldzinsenaufteilung	
2. Werbungskosten	Seite 2
2.1 Schuldzinsen nach Verkauf	
2.2 Erhaltungsaufwand	
3. Steuerfalle anschaffungsnahe Herstellungskosten	Seite 3
4. Handwerkerleistungen	Seite 3
5. Leerstandszeit	Seite 3
6. Einkünfteerzielungsabsicht bei Ferienwohnungen	Seite 4
7. Verbilligte Vermietung an Angehörige	Seite 4
8. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau	Seite 4
9. Grundsteuererlass	Seite 4

Schuldzinsenabzug zu optimieren, müssen die redite den vermieteten Gebäudeteilen und die Eigenmittel den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Bereichen zugeordnet werden. Diese Gestaltung hat die Rechtsprechung (vgl. u. a. das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 25.3.2003, Az. IX R 22/01) und auch die Finanzverwaltung anerkannt.

Bei der Dokumentation der Zuordnung sind allerdings wichtige Punkte zu beachten. Die erste Voraussetzung ist, dass die Baukosten für die unterschiedlichen

Gebäudeteile getrennt erfasst werden. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass – soweit möglich – separate Bau-rechnungen ausgestellt werden. Dies betrifft sowohl große Handwerkerrechnungen als auch kleinere Belege wie beispielsweise aus Bau- und Gartenmärkten. Handelt es sich jedoch um Aufwendungen, die nur dem Gesamtgebäude zugeordnet werden können (z. B. die Kosten für das Grundstück), müssen sie auch dem Verhältnis der Nutz- und Wohnflächen auf die unterschiedlichen Gebäudeteile aufgeteilt werden.

Um den tatsächlichen Zusammenhang zwischen Eigen- und Kreditmitteln auf der einen Seite und den zugeordneten Aufwendungen auf der anderen Seite zu dokumentieren, müssen die Rechnungen von unterschiedlichen Bankkonten (Baukonten) bezahlt werden. Für jeden Gebäudeteil sollte demzufolge ein separates Konto angelegt werden: Auf das 1. Konto werden dann die Eigenmittel und auf das 2. Konto die Darlehensmittel eingezahlt.

**Beachten Sie** — ie icht direkt zuordenbaren Kosten (z. B. Aushub der Baugrube) sollten vom Konto für den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil bezahlt werden.

Reichen die Eigenmittel nicht aus, um die Baukosten der eigenen Wohnung zu finanzieren, müssen die Kredite aufgeteilt werden. Nach Möglichkeit sind getrennte Darlehen einzurichten.

**PRAXISTIPP** — n diesem Fall sollte darauf geachtet werden, dass das Darlehen für die eigenen Wohnzwecke vorrangig getilgt wird, um so viele Zinsen wie möglich steuerlich geltend machen zu können. Wenn das Kreditinstitut einer Aufteilung der Darlehen nicht zustimmen sollte, ist darauf zu achten, dass die Kredite zumindest separat auf die unterschiedlichen Baukonten ausgezahlt werden.

**Beachten Sie** — Auch bei der Anschaffung eines Gebäudes liegt die Art der Finanzierung im Ermessen des Steuerpflichtigen. Nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (1.4.2009, Az. IX R 35/08) scheidet der Zuordnungszusammenhang, wenn die Valuten sämtlicher Darlehen auf ein Girokonto fließen, von dem der Steuerpflichtige den gesamten Kaufpreis an den Verkäufer berweist.

Die Folge: Der abziehbare Teil der Schuldzinsen ist grundsätzlich nach den Flächenanteilen aufzuteilen.

Sofern der Kaufpreis im Kaufvertrag allerdings auf die Wirtschaftsgüter aufgeteilt worden ist, ist dieser Maßstab steuerlich bindend, sofern er nicht missbräuchlich gebildet wurde. Die Schuldzinsen können somit im Verhältnis des Kaufpreises des vermieteten Teils zum gesamten Grundstück abgezogen werden.

**PRAXISTIPP** — Entscheidend ist, dass der Steuerpflichtige eine objektiv erkennbare Zuordnung trifft und sein Auszahlungsverhalten damit übereinstimmt. Der Kaufpreis sollte im notariellen Kaufvertrag aufgeteilt und durch zwei getrennte Überweisungen geleistet werden. Darüber hinaus sollten separate Darlehensverträge für die einzelnen Gebäudeteile abgeschlossen werden

## 2. Werbungskosten

Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten Aufwendungen.

### • Beispiele

Zu den Werbungskosten gehören beispielsweise Gebäudeabschreibungen, Schuldzinsen, Anzeigen- und Maklerkosten für die Mietersuche, Bewirtschaftungskosten, Grundsteuer, Erhaltungsaufwand, Fahrtkosten zur gelegentlich erforderlichen Besichtigung des Mietobjekts.

### 2.1 Schuldzinsen nach Verkauf

Schuldzinsen für ein Darlehen, das ursprünglich zur Finanzierung von Anschaffungskosten einer zur Vermietung bestimmten Immobilie aufgenommen wurde, können grundsätzlich auch dann noch als nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden, wenn das Gebäude veräußert wird, der Veräußerungserlös aber nicht ausreicht, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen.

Auch auf Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen gezahlte Schuldzinsen erkennt der Bundesfinanzhof (Urteil vom 8.4.2014, Az. IX R 45/13) grundsätzlich an, soweit die Valuta des

Umschuldungsdarlehens nicht über den abzulösenden Restdarlehensbetrag hinausgeht und die Umschuldung sich im Rahmen einer marktüblichen Finanzierung – wozu regelmäßig auch eine vertraglich fixierte Tilgungsvereinbarung gehört – bewegt.

### 2.2 Erhaltungsaufwand

Wenn an einem vermieteten Gebäude etwas bereits Vorhandenes instand gesetzt oder modernisiert wird, handelt es sich grundsätzlich um sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand.

**PRAXISTIPP** — Sofern größere Erhaltungsaufwendungen vorliegen, dürfen diese grundsätzlich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilt werden, was zur längerfristigen Progressionsminderung sinnvoll sein kann. Voraussetzung ist, dass es sich um Aufwendungen für ein Gebäude im Privatvermögen handelt, das überwiegend Wohnzwecken dient

Viele Immobilien können nicht unmittelbar nach dem Erwerb vermietet werden. Daher werden vielfach umfangreiche Maßnahmen vorgenommen, die nicht selten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten führen und sich somit nicht im Jahr ihrer Bezahlung, sondern über die Gebäudeabschreibung als Werbungskosten auswirken.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Fälle:

▫ Aufwendungen, die zur Herstellung der Funktions- und Betriebsbereitschaft geleistet werden.

Beispiel: isher als Anwaltskanzlei genutzte Büroräume werden zu einer Arztpraxis umgebaut.

▫ Aufwendungen, die für eine Erweiterung des Gebäudes gezahlt werden.

Beispiel: An einem Gebäude wird ein Anbau errichtet

• Aufwendungen, die zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden, wesentlichen Verbesserung führen (sogenannte Standardhebung).

Beispiel: Ein Bündel von Baumaßnahmen in mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungs-

merkmale (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen und Fenster) führt zur Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswerts.

Betragen die Aufwendungen nach Fertigstellung eines Gebäudes für die einzelne Baumaßnahme nicht mehr als 4.000 EUR (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) je Gebäude, ist dieser Aufwand auf Antrag stets als Erhaltungsaufwand sofort steuerlich abzugsfähig.

**Beachten Sie** — Zur Abgrenzung Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden gab es bislang ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums aus dem Jahr 2003. Dieses Schreiben wurde nun aktualisiert und um Ausführungen zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten i. S. des § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG) ergänzt (BMF-Schreiben vom 26.1.2026, Az. IV C 1 - S 2253/00082/001/064).

### 3. Steuerfalle anschaffungsnahe Herstellungskosten

Zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten gehören Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die

- innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, wenn
- die Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Nicht zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten gehören Aufwendungen für Erweiterungen und Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen (z. B. für die laufende Wartung von Aufzugs- oder Heizungsanlagen).

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen können nur anschaffungsnahe Herstellungskosten sein, wenn sie innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden. Der Dreijahreszeitraum wird taggenau ausgehend vom Übergang des wirtschaftlichen Eigentums berechnet, d. h., ab dem Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzungen und Lasten

Zum Ende des Dreijahreszeitraums müssen die Maßnahmen weder abgeschlossen, noch abgerechnet oder be-

zahlt sein. ei nicht innerhalb des Dreijahreszeitraums abgeschlossenen Maßnahmen sind jedoch nur die is zum Ablauf des Dreijahreszeitraums erbrachten Bauleistungen zu berücksichtigen. Die auf diesen Zeitraum entfallenden Aufwendungen sind ggf. im Schätzungswege zu ermitteln.

**Beachten Sie** — Unerheblich ist, ob die Aufwendungen für den Steuerpflichtigen vorhersehbar waren. Zu berücksichtigen sind daher auch Maßnahmen zur Beseitigung verdeckter (bzw. altersüblicher) Mängel, die dem Steuerpflichtigen im Zeitpunkt der Anschaffung des Gebäudes verborgen geblieben sind, aber bereits vorhanden waren.

**MERKE** — Wird ein Gebäude in unterschiedlicher Weise genutzt und besteht es deshalb aus mehreren Wirtschaftsgütern, ist bei der Prüfung, ob eine Baumaßnahme zu anschaffungsnahe Herstellungskosten führt, nicht auf das gesamte Gebäude, sondern nur auf den entsprechenden Gebäudeteil abzustellen. Maßgeblich für das Vorliegen verschiedener Wirtschaftsgüter ist, dass die einzelnen Gebäudeteile in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen stehen.

#### • Beispiel

A hat Anfang 2024 ein Zweifamilienhaus (Anschaffungskosten ohne Grund und Boden 220.000 EUR) gekauft. Die Wohnung im Erdgeschoss (60 qm) nutzt er zu eigenen Wohnzwecken. Die Wohnung im Obergeschoss (40 qm) soll vermietet werden. Zuvor lässt A die Mietwohnung für 12.000 EUR (netto) sowie die Erdgeschosswohnung für 25.000 EUR (netto) renovieren. Die Maßnahmen sind Ende 2025 abgeschlossen.

Hier erfolgt keine gebäudebezogene Berechnung, vielmehr ist auf das einzelne Wirtschaftsgut abzustellen:

□ Anschaffungskosten	
Obergeschoss (40/100)	88.000 EUR
□ davon 15 %	13.200 EUR
□ Netto-	
Instandhaltungs-oste	12.000 EUR

a die 15 %-Grenze nicht überschritten ist, kann A die Aufwendungen grundsätzlich sofort als Werbungskosten absetzen.

**Beachten Sie** — ei einem teilentgeltlichen Erwerb (z. B. vorweggenommene Erbfolge mit Gleichstellungsgeld) können anschaffungsnahe Herstellungskosten

lediglich im Verhältnis zum entgeltlichen Teil des Erwerbsvorgangs gegeben sein.

### 4. Handwerkerleistungen

Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gewährt der Fiskus eine Steuerermäßigung in Höhe von 20 % der Arbeitskosten (kein Material), maximal 1.200 EUR im Jahr

Vermieter sollten hierbei jedoch beachten, dass diese Steuerermäßigung nur n Betracht kommt, soweit die Aufwendungen keine Werbungskosten darstellen, d. h., der Abzug von Werbungskosten hat insoweit Vorrang. Bei Aufwendungen, die sowohl die vermietete als auch die selbst genutzte Wohneinheit betreffen, muss eine sachgerechte Aufteilung erfolgen.

### 5. Leerstandszeiten

Das Finanzamt lässt den Werbungskostenabzug für die Dauer des Leerstands der Mietimmobilie nur dann zu, wenn der Vermieter eine inkünfteerzielungsabsicht hat.

Wenn Aufwendungen für eine zunächst selbst bewohnte, anschließend leerstehende und noch nicht vermietete Wohnung als vorab entstandene Werbungskosten geltend gemacht werden, ist es erforderlich, dass der endgültige Entschluss, dieses Objekt zu vermieten, durch ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen belegt wird. Hervorzuheben ist, dass sich ein Steuerpflichtiger noch nicht endgültig zur Einkünfteerzielung entschieden hat, alternativ auch einen Verkauf des Objekts erwägt.

Anders ist der Fall jedoch zu beurteilen, wenn es sich um einen Leerstand nach vorangegangener Vermietung handelt. Auch wenn der Steuerpflichtige die Wohnung zugleich zum Verkauf anbietet, ist hier regelmäßig nicht von einer endgültigen Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen, solange er sich ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung bemüht.

Aber auch hier ist Vorsicht geboten, wie ein Urteil des Bundesfinanzhofs (11.12.2012, Az. IX R 9/12) zeigt. Dass der Steuerpflichtige den Maklerauftrag im Streitfall vorrangig zur Veräußerung

der Wohnung erteilt hatte und er die Wohnung auch in selbst geschalteten Anzeigen als Verkaufsobjekt bewarb, wertete der Bundesfinanzhof nämlich als Beweiszeichen für die Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht.

**MERKE** — Sind die vom Steuerpflichtigen unternommenen Bemühungen erkennbar nicht erfolgreich, dann muss er sein Verhalten anpassen und sowohl geeignetere Wege der Vermarktung suchen als auch seine Vermarktungsbemühungen – z. B. durch Einschaltung eines Maklers oder durch Nutzung alternativer Bewerbungsmöglichkeiten – intensivieren (so der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 11.12.2012, Az. IX R 14/12).

## 6. Einkünfteerzielungsabsicht bei Ferienwohnungen

ei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit ist grundsätzlich und typisierend von der Absicht des Steuerpflichtigen auszugehen, einen Einnahmehüberschuss zu erwirtschaften. Dies gilt bei ausschließlich an Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehaltenen Ferienwohnungen, wenn das Vermieten die ortsübliche Vermietungszeit von Ferienwohnungen – abgesehen von Vermietungshindernissen – nicht erheblich (das heißt um mindestens 25 %) unterschreitet.

**Beachten Sie** — Wird die ortsübliche Vermietungszeit erheblich unterschritten, dann liegt keine auf Dauer ausgerichtete Vermietungstätigkeit vor. Die Einkünfteerzielungsabsicht muss dann durch eine Prognoserechnung überprüft werden.

**MERKE** — Um den Einfluss temporärer Faktoren möglichst gering zu halten und ein einheitliches Bild zu erlangen, ist auf die durchschnittliche Auslastung der Ferienwohnung über einen längeren Zeitraum abzustellen – und dies ist ein zusammenhängender Zeitraum von drei bis fünf Jahren (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 12.8.2025, Az. IX R 23/24).

## 7. Verbilligte Vermietung an Angehörige

ei der verbilligten Vermietung an Angehörige schauen die Finanzbeamten

regelmäßig ganz genau hin. Werden gewisse Spielregeln eingehalten, können die Werbungskosten nämlich in voller Höhe geltend gemacht werden, wohingegen nur „geringe“ Mieteinnahmen versteuert sind.

ei der Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil ist nach § 21 Abs. 2 EStG wie folgt zu unterscheiden

▫ Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 50 % der ortsüblichen Miete, ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Dies hat zur Folge, dass nur die auf den entgeltlich überlassenen Teil entfallenden Aufwendungen als Werbungskosten abziehbar sind.

▫ Beträgt das Entgelt mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsüberlassung als entgeltlich, sodass die mit der Wohnungsüberlassung zusammenhängenden Kosten in vollem Umfang abziehbar sind.

▫ Bei einer Nutzungsüberlassung mindestens 50 %, aber weniger als 66 % der ortsüblichen Miete, ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug nur dann möglich, wenn sich bei

einer Totalüberschussprognose auf Dauer ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ergibt. Ist dies nicht der Fall, ist ein Werbungskostenabzug nur entsprechend dem entgeltlichen Anteil der Vermietung möglich.

**Beachten Sie** — Bei einem Vergleich der vereinbarten Miete mit der ortsüblichen Miete ist die Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Betriebskosten, dementsprechend die ortsübliche Warmmiete maßgebend.

**MERKE** — Durch den fortschreitenden Mietniveauanstieg muss die Grenze von 66 % im Auge behalten werden. Wird die Grenze unterschritten, sollte die Miete angepasst werden, um den vollen Werbungskostenabzug weiter zu sichern

Die Regelung in § 21 Abs. 2 EStG bezieht sich lediglich auf Fälle der Wohnungsüberlassung, sie gilt jedoch nicht für die Verpachtung von Gewerbeflächen

## 8. Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau

ie Sonderabschreibung nach § 7b EStG soll für private Investoren ein Anreiz sein, Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu schaffen.

m Jahr der Anschaffung oder Herstellung einer neuen Mietwohnung und in den folgenden drei Jahren können neben der „normalen“ Abschreibung bis zu 5 % Sonderabschreibungen geltend gemacht werden. Insgesamt können damit in den ersten vier Jahren bis zu 20 % zusätzlich zur regulären Abschreibung abgeschrieben werden.

Voraussetzung ist u. a., dass durch Baumaßnahmen aufgrund eines

▫ nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 oder

▫ nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.10.2029

gestellten Bauantrags neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen entstehen.

Zudem setzt die Abschreibung voraus, dass die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken vermietet wird. Nach § 7b Abs. 2 und Abs. 3 EStG sind die Kostenobergrenzen und maximal förderfähige Bemessungsgrundlagen zu beachten

## 9. Grundsteuererlass

ei Mietausfällen besteht die Möglichkeit, einen teilweisen Erlass der Grundsteuer zu beantragen. Voraussetzung ist eine wesentliche Ertragsminderung, die der Steuerpflichtige nicht zu vertreten hat. Diese liegt vor, wenn der normale Rohertrag um mehr als die Hälfte gemindert ist. Ist dies der Fall, kann die Grundsteuer um 25 % erlassen werden. Fällt der Ertrag in voller Höhe aus, ist ein Erlass von 50 % vorgesehen.

Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt und ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.

Rechtsstand der Ausgabe: April 2026

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Inhalt des Rundschreibens ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung.