

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Renovierung nach dem Wohnungskauf: Die 15-Prozent-Frage vor einer Steuererstattung klären

Welche Unterlagen brauche ich, bevor ich Renovierungsausgaben einer vermieteten Wohnung als sofortigen Steuervorteil einplane?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du kaufst in Deutschland eine Wohnung zur Vermietung und möchtest sie anschließend renovieren. In der Finanzierung steht bereits eine erwartete Steuererstattung für die Rechnungen. Bevor du damit fest rechnest, muss geklärt werden, wie die Arbeiten steuerlich einzuordnen sind. Aus einer Handwerkerrechnung folgt nicht automatisch ein sofortiger Abzug im Zahlungsjahr.

Die gesetzliche Frage richtig eingrenzen

§ 6 Absatz 1 Nummer 1a EStG erfasst unter seinen Voraussetzungen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung: Überschreiten die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten, werden sie als anschaffungsnahe Herstellungskosten behandelt. Satz 2 nennt Ausnahmen, unter anderem jährlich übliche Erhaltungsarbeiten; Erweiterungen sind gesondert einzuordnen. [\[ESTG6\]](#) Für Werbungskosten verweist § 9 Absatz 5 entsprechend auf diese Vorschrift. [\[ESTG9\]](#)

Diese kurze Grundregel ist keine vollständige Steuerprüfung. Insbesondere beweist ein Betrag unterhalb der Schwelle nicht, dass jede Arbeit sofort abzugsfähig wäre. Die Einordnung der einzelnen Maßnahmen und der richtige Anschaffungszeitpunkt gehören in die fachliche Prüfung.

Die Bezugsgröße nicht aus dem Inserat übernehmen

Sammele Kaufvertrag, fachlich nachvollzogene Aufteilung des Erwerbs, Erwerbsnebenkosten, Übergangsdaten und sämtliche Arbeiten mit Leistungszeitraum. Für jede Rechnung sollten Leistungsbeschreibung und Umsatzsteuer erkennbar sein. Die relevante Gebäudegröße ist nicht ungeprüft der gesamte beworbene Kaufpreis einschließlich Boden.

Unser rein fiktiver Vergleich setzt bereits fachlich geklärte Gebäudeanschaffungskosten von 180.000 Euro voraus. 15 Prozent davon sind 27.000 Euro. Liegen im Beispiel ausschließlich entsprechend einzubeziehende Aufwendungen ohne Umsatzsteuer von 29.000 Euro vor, übersteigen sie diesen Rechenwert um 2.000 Euro. Diese Arithmetik entscheidet nicht, ob deine tatsächlichen Rechnungen sämtlich dazugehören.

Nicht jede Rechnung allein betrachten

Führe eine fortlaufende Übersicht über den relevanten Zeitraum. Eine zunächst kleinere Maßnahme und eine spätere weitere Arbeit dürfen für die Prüfung nicht deshalb getrennt bleiben, weil sie unterschiedliche Rechnungsnummern tragen. Welche Vorgänge zusammen zu erfassen sind, lässt du konkret prüfen.

Lege ungeklärte Zusatzwünsche der Steuerberatung vor, bevor deine Finanzierungsplanung auf einer unveränderten bisherigen Einordnung weiterläuft. Der Artikel empfiehlt kein künstliches Verschieben von Arbeiten oder Rechnungen. Notwendige technische Maßnahmen brauchen auch unabhängig von Steuerwünschen eine fachliche Planung.

Die Liquidität ohne unbestätigte Erstattung tragen können

Lass einen Zahlungsplan ohne die bisher erhoffte sofortige Steuerwirkung stehen. Ergänze eine fachlich bestätigte steuerliche Behandlung gesondert mit ihren tatsächlichen Zeitfolgen. Damit wird sichtbar, ob die Renovierung nur unter einer ungesicherten Annahme finanzierbar war. Die richtige Steuerrechnung kann deine Entscheidung verändern; sie ersetzt weder die vorherige Zahlung an das Unternehmen noch eine individuell tragfähige Finanzierung.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Datum der Anschaffung

Trag das Datum des Kaufs und des Übergangs der Wohnung laut Kaufvertrag ein.

02 / Gebäudeanschaffungskosten

Trag den Gebäudeanteil laut fachlicher Aufteilung ein, getrennt vom Bodenanteil und mit Erwerbsnebenkosten.

03 / Geplante Arbeiten

Liste jede Maßnahme mit Leistungsbeschreibung und Leistungszeitraum auf.

04 / Rechnungsbeträge

Trag jeden Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer und die Umsatzsteuer getrennt ein.

05 / Laufende Summe

Führe die Summe aller Arbeiten seit der Anschaffung fortlaufend mit.

06 / Erwartete Steuerwirkung

Trag die erhoffte Erstattung ein und ob sie fachlich bestätigt ist, mit Zeitpunkt.

07 / Zahlungsplan ohne Erstattung

Trag ein, wie du die Rechnungen bezahlst, ohne mit einer sofortigen Erstattung zu rechnen.

08 / Nächster Schritt

Welche Unterlagen legst du bis wann der Steuerberatung zur Einordnung vor?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ESTG6\] EStG § 6 Absatz 1 Nummer 1a – anschaffungsnahe Herstellungskosten](#)

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[ESTG9\] EStG § 9 Absatz 5 – entsprechende Anwendung](#)

Gesetze im Internet, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P06-0011-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.