

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Abschreibung ist kein Reparaturkonto: Steuerlichen Gebäudewert, Marktwert und verfügbares Geld trennen

Wie verhindere ich, dass ich eine steuerliche Abschreibung als vorhandene Instandhaltungsreserve oder tatsächlichen Wertverlust meiner Wohnung behandle?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

In einer Steuerberechnung steht eine jährliche Abschreibung für die vermietete Wohnung. Du möchtest daraus ableiten, wie viel Geld für spätere Reparaturen bereitliegt oder wie stark die Immobilie an Wert verloren hat. Dafür reicht die steuerliche Zahl nicht. Sie gehört zu einer anderen Betrachtung als Konto, Schuld und erzielbarer Verkaufspreis.

Die steuerliche Rechengröße richtig einordnen

§ 7 EStG regelt Absetzungen für Abnutzung. Für Gebäude nennt Absatz 4 unter anderem nach Fertigstellungszeitpunkten gestaffelte Prozentsätze sowie Regelungen bei abweichender tatsächlicher Nutzungsdauer. [\[ESTG7\]](#) Welche Bemessungsgrundlage und Methode bei deiner Wohnung gelten, muss fachlich geprüft werden. Der Beitrag leitet keine individuelle Abzugshöhe aus dem Kaufpreis eines Inserats ab.

Für das folgende Beispiel werden alle Voraussetzungen bewusst bereits als geklärt angenommen. So kann die Wirkungsfrage erklärt werden, ohne eine vollständige Steuerberechnung vorzutäuschen.

Das fiktive Beispiel mit einem vorgegebenen Steueransatz

Die Wohnung sei im Beispiel 1980 fertiggestellt. Unter den hier unterstellten Voraussetzungen der Zwei-Prozent-Regel und einer bereits fachlich geklärten Bemessungsgrundlage von 180.000 Euro ergäbe sich für ein volles Jahr eine Absetzung von 3.600 Euro. [\[ESTG7\]](#) Abweichende Methoden oder Besonderheiten werden in diesem Fall nicht verwendet.

Diese 3.600 Euro werden nicht allein durch den Rechenschritt als Geld auf ein Reparaturkonto überwiesen. Auch der tatsächliche steuerliche Vorteil ist nicht automatisch 3.600 Euro. Seine individuelle Höhe hängt von der gesamten steuerlichen Situation ab und wird hier nicht berechnet.

Eine echte Reserve hat einen nachweisbaren Bestand

Wenn du monatlich einen eigenen Betrag für spätere Arbeiten zurücklegst, ist das ein tatsächlich geplanter beziehungsweise erfolgter Geldvorgang. Dokumentiere ihn gesondert. Eine gewünschte Rücklage wird nicht dadurch vorhanden, dass die Steuerberechnung einen höheren Aufwand zeigt.

Umgekehrt ist eine durchgeführte Reparatur eine reale Zahlung. Ihre steuerliche Behandlung braucht eine eigene Einordnung. Der Kontostand nach der Zahlung und die Abschreibungsübersicht werden nicht zu einer gemeinsamen Zahl zusammengezogen.

Den Marktwert ebenfalls getrennt beurteilen

Die steuerliche Fortschreibung liefert für sich allein keinen aktuell erzielbaren Verkaufspreis. Für eine Verkaufsentscheidung braucht es eine passende Bewertung und reale Marktgrundlagen. Ein Beispiel kann deshalb gleichzeitig einen steuerlichen Restwert, einen hiervon abweichend angenommenen Marktwert und wenig freies Geld zeigen, ohne dass darin ein Rechenwiderspruch liegt.

Trage für jeden Zweck die passende Zahl ein: Steueransatz in die fachliche Steuerrechnung, Geldbestand in die Zahlungsplanung und nachvollzogene Bewertung in die Vermögensbetrachtung. Die Unterscheidung schützt vor einer nur auf dem Papier vorhandenen Reparaturreserve und vor einer aus der Abschreibung abgeleiteten scheinbar genauen Verkaufsaussage.

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 / Steuerlicher Ansatz

Trag die jährliche Abschreibung laut Steuerberechnung ein und wer sie ermittelt hat.

02 / Bemessungsgrundlage

Notiere, von welchem Gebäudewert die Abschreibung ausgeht und ob er fachlich geklärt ist.

03 / Reparaturrücklage

Trag ein, wie viel Geld tatsächlich für spätere Arbeiten zurückgelegt ist, mit Konto und Stand.

04 / Monatlicher Sparbetrag

Notiere den Betrag, den du regelmäßig für Reparaturen zurücklegst.

05 / Geplante Arbeiten

Liste anstehende Arbeiten mit geschätzten Kosten und Zeitpunkt auf.

06 / Angenommener Marktwert

Trag den Wert und seine Grundlage ein, etwa Bewertung oder Vergleichsangebote.

07 / Nächster Schritt

Notiere, welche Frage du mit Steuerberatung oder Bewertung klärst, mit wem und wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ESTG7] EStG § 7 – Absetzung für Abnutzung oder Substanzverringerung

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-P06-0044-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.