

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Darlehen für selbst genutzte und vermietete Räume: Die steuerliche Zinsannahme bis zur Mittelverwendung verfolgen

Welche Nachweise braucht die Steuerberatung, wenn ein Kredit verschiedene Nutzungen desselben Hauses finanziert?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Haus wird teilweise selbst bewohnt und teilweise vermietet. Der Kredit finanziert Zahlungen für beide Bereiche. Wenn eine Kalkulation sämtliche Zinsen als steuerlich abziehbar behandelt, muss diese Annahme vor der Finanzierungsentscheidung überprüft werden. Die Bezeichnung „Immobilienkredit“ beantwortet die steuerliche Zuordnung noch nicht.

Den maßgeblichen Zusammenhang benennen

§ 9 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 EStG nennt Schuldzinsen als Werbungskosten, soweit sie wirtschaftlich mit einer Einkunftsart zusammenhängen. § 12 EStG enthält unter seinen gesetzlichen Vorbehalten das Abzugsverbot für Haushalts- und Lebensführungsaufwendungen. [\[ZINS\]](#)[\[PRIVAT\]](#) Die konkrete Zuordnung bei gemischter Nutzung verlangt damit mehr als den Nachweis, dass überhaupt Zinsen gezahlt wurden.

Diese Seite gibt keine verbindliche Aufteilungsmethode vor. Insbesondere wird eine frei gewählte Flächenquote nicht als automatisch ausreichender steuerlicher Maßstab dargestellt. Auch die rechtliche Sicherung eines Kredits und seine tatsächliche Mittelverwendung müssen in der Beratung auseinandergehalten werden.

Eine Verwendungsakte statt nur einer Jahressumme

Ordne dem Darlehen die tatsächlich finanzierten Zahlungen zu: Kaufpreisteile, konkrete Rechnungen und jeweilige Zahlungswege. Ergänze die belegte Nutzung der betreffenden Bereiche. Bei gemeinsamen Rechnungen hältst du fest, welche Zuordnung bereits nachgewiesen ist und welche noch ungeklärt bleibt. Nachträgliche Erinnerungen werden nicht wie zeitnahe Zahlungsbelege behandelt.

Die Steuerberatung erhält so die Aufgabe, den Zusammenhang und gegebenenfalls notwendige Aufteilungen anhand der tatsächlichen Vorgänge zu beurteilen. Eine eigenmächtige Umleitung vorhandener Geldflüsse oder nachträgliche Beschriftung einer Rechnung wird hier nicht als Steuergestaltung empfohlen.

Den Finanzierungsfehler sichtbar machen

Im fiktiven Plan fallen jährlich 8.000 Euro Zinsen an. Die bisherige Kalkulation setzt einen rein angenommenen Entlastungssatz von 30 Prozent auf den gesamten Betrag an: 2.400 Euro. Als bloße Vergleichsvariante werden nur 4.000 Euro Zinsen als berücksichtigungsfähig unterstellt; derselbe Rechensatz ergäbe dann 1.200 Euro. Der Abstand beträgt 1.200 Euro pro Jahr oder durchschnittlich 100 Euro monatlich.

Weder die 4.000 Euro noch die 30 Prozent sind ein steuerliches Ergebnis des beschriebenen Hauses. Die Variante zeigt nur, wie empfindlich die Finanzierung von einer ungeprüften vollständigen Abziehbarkeit abhängen kann. Die gesamte Zinszahlung bleibt zunächst dieselbe.

Den Plan erst nach fachlicher Einordnung ergänzen

Lass die tatsächliche Zuordnung und die individuelle Steuerwirkung getrennt erklären. Übernimm nur nachvollziehbar geprüfte Ansätze, einschließlich ihres Zeitbezugs, in den weiteren Plan. Bis dahin ist die Finanzierung ohne die unbestätigte Entlastung zu betrachten. Damit wird die Steuerfrage nicht vorweggenommen; die offene Annahme bleibt lediglich sichtbar.

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 / Darlehen

Trag Bank, Kreditbetrag und jährliche Zinsen des Darlehens ein.

02 / Selbst genutzter Bereich

Beschreib, welche Räume du selbst bewohnst.

03 / Vermieteter Bereich

Beschreib, welche Räume vermietet sind und seit wann.

04 / Finanzierte Zahlungen

Liste je Zahlung aus dem Darlehen Rechnung, Betrag, Zahlungsweg und betroffenen Bereich auf.

05 / Gemeinsame Rechnungen

Notiere Rechnungen für beide Bereiche und ob ihre Zuordnung belegt oder noch offen ist.

06 / Angesetzte Steuerwirkung

Trag ein, mit welcher Entlastung die bisherige Kalkulation rechnet.

07 / Plan ohne Entlastung

Notiere, ob die Finanzierung ohne die unbestätigte Steuerwirkung tragbar ist.

08 / Steuerliche Beratung

Trag ein, wer die Zuordnung der Zinsen prüft, mit Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ZINS] § 9 EStG

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[PRIVAT] § 12 EStG

Gesetze im Internet / Bundesrecht. 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-P06-0074-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.