

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Größeren Erhaltungsaufwand steuerlich verteilen: Die Wahl mit dem Zahlungsjahr verbinden

Was bedeutet die mögliche Verteilung nach § 82b EStDV für meinen Geldplan und die benötigte steuerliche Vergleichsrechnung?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine größere Erhaltungsrechnung für ein vermietetes Wohngebäude soll steuerlich über mehrere Jahre verteilt werden. Für deinen Finanzplan müssen zwei Entscheidungen getrennt bleiben: wann du die Rechnung tatsächlich bezahlst und wie ein dafür geeigneter Aufwand steuerlich berücksichtigt werden darf. Eine steuerliche Verteilung schafft noch keine Ratenzahlungsvereinbarung mit dem ausführenden Unternehmen.

Erst die Art des Aufwands klären

§ 82b EStDV ermöglicht unter seinen Voraussetzungen die gleichmäßige Verteilung größeren Erhaltungsaufwands über zwei bis fünf Jahre. Erfasst werden Gebäude außerhalb eines Betriebsvermögens, die bei Leistung des Aufwands überwiegend Wohnzwecken dienen; die Norm präzisiert dieses Kriterium. [\[VERTEILUNG\]](#) Ob deine Maßnahme überhaupt geeigneter Erhaltungsaufwand ist, muss zuvor fachlich beurteilt werden. Herstellungs- oder Anschaffungskosten werden hier nicht allein durch eine andere Überschrift zu verteilbarem Erhaltungsaufwand.

Sammle deshalb Maßnahmenbeschreibung, Rechnungen, Gebäudenutzung und bisherige steuerliche Einordnung. Diese Seite nennt keine Betragsgrenze, ab der die Voraussetzung „größer“ pauschal als erfüllt gilt.

Das Zahlungsjahr bleibt im Geldplan

Im fiktiven Fall wird eine Rechnung über 20.000 Euro vollständig in Jahr eins bezahlt. Für das Lernmodell wird die steuerliche Verteilbarkeit ausdrücklich als bereits geklärt angenommen. Bei Verteilung über vier Jahre ergeben sich rechnerisch vier gleich große Beträge von jeweils 5.000 Euro.

In deinem Geldplan stehen dennoch 20.000 Euro Auszahlung im ersten Jahr. Vier jährliche Steuerpositionen von 5.000 Euro dürfen nicht an die Stelle dieser Zahlung gesetzt werden. Auch sind 5.000 Euro abzugsfähiger Aufwand keine Auszahlung von 5.000 Euro durch das Finanzamt.

Mehr als die Summe der Abzüge vergleichen

Bitte die Steuerberatung um einen Vergleich der zulässigen Möglichkeiten mit deinen tatsächlichen Einkommensverhältnissen in den betroffenen Jahren. Offene künftige Einkommen werden als Annahmen gekennzeichnet. Ein gleich hoher Gesamtabzug kann zeitlich und persönlich eine unterschiedliche Wirkung haben; aus dieser Seite folgt keine allgemein günstigste Verteilungsdauer.

Benennen solltest du auch einen geplanten Verkauf oder Wechsel der Nutzung. § 82b Absatz 2 regelt für Veräußerung, Einbringung in Betriebsvermögen oder Ende der Einkunftserzielung eine Behandlung des noch nicht berücksichtigten Teils. Bei mehreren Eigentümern schreibt Absatz 3 denselben Verteilungszeitraum vor.

[\[VERTEILUNG\]](#) Solche Vorgänge gehören deshalb vor der Wahl in die Beratung.

Eine belastbare Entscheidung enthält schließlich die fachliche Kostenart, den gewählten zulässigen Zeitraum und einen weiterhin vollständigen Zahlungsplan. Die steuerliche Wahl kann die zeitliche Steuerwirkung verändern. Die heute gegenüber dem Unternehmen geschuldete Zahlung ist gesondert zu finanzieren.

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 / Maßnahme am Gebäude

Beschreib die Arbeiten und für welches vermietete Gebäude sie gelten.

02 / Rechnungen

Liste die Rechnungen mit Datum, Betrag und ausführendem Unternehmen auf.

03 / Zahlungstermine

Notiere, wann du welche Rechnung tatsächlich bezahlst.

04 / Finanzierung der Zahlung

Trag ein, aus welchen Mitteln du die Rechnung zum Fälligkeitstermin bezahlst.

05 / Nutzung des Gebäudes

Notiere, wie das Gebäude genutzt wird, Wohnzwecke und andere Nutzung.

06 / Einordnung der Kosten

Trag ein, ob die Beratung die Kosten als Erhaltungsaufwand einordnet, und wann das geklärt wurde.

07 / Geplante Veränderungen

Notiere einen möglichen Verkauf, Nutzungswechsel oder weitere Eigentümer.

08 / Gewählter Zeitraum

Trag den mit der Steuerberatung gewählten Verteilungszeitraum und das Datum der Entscheidung ein.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VERTEILUNG\] § 82b EStDV](#)

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-P06-0075-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.