

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Disagio vermindert die Kreditauszahlung: Den Steueransatz gesondert prüfen

Welche Annahme muss geklärt sein, bevor ein vorausbezahlter Kreditaufwand als sofortiger steuerlicher Vorteil erscheint?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Kreditangebot wird ein Betrag bei Auszahlung einbehalten. Zugleich verspricht eine Kalkulation dafür einen sofortigen Steuervorteil. Bei einer vermieteten Immobilie sind Auszahlung, wirtschaftliche Kreditkosten und steuerlicher Berücksichtigungszeitpunkt gesondert zu prüfen. Eine geringere Auszahlung bestätigt noch keinen bestimmten sofortigen Abzug.

Die Buchungsseite zuerst verstehen

Unser fiktiver Kredit nennt 200.000 Euro Nominalbetrag und einen ausdrücklich als Disagio vorgesehenen Einbehalt von 10.000 Euro. Ausgezahlt werden nur 190.000 Euro, während die angenommene anfängliche Kapitalschuld 200.000 Euro beträgt. Welche Zahlungen und Konditionen das echte Angebot vorsieht, muss anhand der Unterlagen geklärt werden.

Das Wort „Disagio“ ist dabei kein kostenloser Zuschuss. Für einen Vergleich gehört der gesamte tatsächliche Zahlungsplan dazu. Eine niedrigere laufende Zinsangabe allein kann nicht erklären, ob ein Angebot mit Vorausaufwand insgesamt günstiger ist.

Die Zeitfrage nicht aus dem Namen beantworten

§ 11 Absatz 2 EStG regelt grundsätzlich die zeitliche Berücksichtigung geleisteter Ausgaben und enthält eine Verteilungsregel für vorausbezahlte Nutzungsüberlassungen von mehr als fünf Jahren. Für ein Damnum oder Disagio nimmt Satz 4 diese Verteilungsregel insoweit aus, wie es marktüblich ist. [\[DISAGIO\]](#)

Daraus wird hier keine pauschale Zusage eines Sofortabzugs jedes so bezeichneten Betrags. Ob überhaupt ein abzugsfähiger Aufwand vorliegt, welcher Zusammenhang mit Vermietung besteht und wie die Marktüblichkeit im

konkreten Angebot zu beurteilen ist, wird fachlich geprüft. Der Artikel erfindet dafür keine allgemeine Prozent-/Laufzeitschwelle.

Eine Steuerannahme als Annahme markieren

Eine fiktive Verkaufsrechnung multipliziert die gesamten 10.000 Euro mit einem angenommenen persönlichen Entlastungssatz von 35 Prozent und schreibt 3.500 Euro sofort verfügbares Geld in den Kaufplan. Damit sind gleich mehrere offene Voraussetzungen übersprungen: zulässige Abzugsbasis, persönliche Wirkung und Zeitpunkt eines tatsächlichen Steuerzuflusses.

Die 3.500 Euro sind deshalb im Beispiel lediglich das Ergebnis einer unbestätigten Annahme. Die heutige Auszahlungslücke von 10.000 Euro muss unabhängig davon nachvollziehbar gedeckt werden. Auch eine später bestätigte Steuerwirkung muss zeitlich zum Geldbedarf passen.

Mit einer gezielten Frage weiterarbeiten

Gib Angebot, Auszahlungsschema, Verwendungsnachweise und den behaupteten Steueransatz an die Steuerberatung. Bitte um getrennte Antworten zur grundsätzlichen Abziehbarkeit und zum richtigen Zeitraum. Vergleiche danach die vollständigen Finanzierungsvarianten mit dem tatsächlich geklärten steuerlichen Stand.

Die Entscheidung ist damit weder für noch gegen einen Kredit mit Disagio gefallen. Sichtbar ist lediglich, welche zusätzliche Prüfung eine scheinbar sofortige Nachsteuerersparnis benötigt.

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 / Nominalbetrag des Kredits

Trag den Kreditbetrag ein, der laut Angebot als Schuld startet.

02 / Einbehalt bei Auszahlung

Trag den Betrag ein, den die Bank bei der Auszahlung als Disagio einbehält.

03 / Tatsächliche Auszahlung

Trag ein, wie viel Geld laut Auszahlungsschema wirklich bei dir ankommt.

04 / Deckung der Lücke

Trag ein, aus welchen verfügbaren Mitteln du die Differenz zum Kaufbedarf deckst.

05 / Behaupteter Steuervorteil

Trag ein, welchen Steuereffekt die Kalkulation nennt und mit welchen Annahmen sie rechnet.

06 / Vergleichsangebot ohne Einbehalt

Trag Zinssatz und vollständigen Zahlungsplan eines Angebots ohne Disagio zum Vergleich ein.

07 / Unterlagen für die Beratung

Hake ab: Kreditangebot, Auszahlungsschema, Verwendungsnachweise, Steuerkalkulation.

08 / Nächster Schritt

Notiere Termin und Ansprechperson für die Fragen zu Abziehbarkeit und richtigem Zeitraum.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[DISAGIO] § 11 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-P06-0098-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.