

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Zinsen fallen vor der ersten Miete an: Die beabsichtigte Vermietung anhand tatsächlicher Vorgänge prüfen

Welche Fakten benötigt die Beratung, wenn ein vorgezogener Zinsabzug auf einer erst geplanten Vermietung beruht?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Für eine geplante Mietimmobilie fallen bereits Zinsen an, obwohl noch keine Miete eingeht. Die Steuerkalkulation behandelt sie sofort als Aufwand der Vermietung. Vor einer solchen Annahme muss geklärt sein, welche tatsächlichen Umstände die beabsichtigte Einkünfteerzielung tragen.

Den Zusammenhang mit dem konkreten Objekt prüfen

§ 9 EStG stellt auf den wirtschaftlichen Zusammenhang des Aufwands mit der Einkunftsart ab. Der BFH erläutert im Urteil vom 06.09.2016, IX R 19/15, die Prüfung vorab entstandener Werbungskosten: Der Entschluss zur Vermietung muss endgültig gefasst und anhand objektiver Umstände beurteilbar sein. Allein eine Fremdfinanzierung beweist diesen Entschluss nicht. [\[GRUNDLAGE\]](#)[\[ABSICHT\]](#)

Diese Seite bestätigt keinen Abzug für eine bestimmte Finanzierung. Sie behandelt auch historische Eigenheimzulagen aus dem damaligen Gerichtsfall nicht als heutige Förderung. Verwendet wird der abgegrenzte Prüfgedanke zu tatsächlicher Absicht und objektivem Zusammenhang.

Eine zeitliche Tatsachenfolge aufbauen

Stelle Erwerbs- oder Bauplan, Darlehensverwendung, tatsächliche Zinszahlungen und Entscheidungen über die spätere Nutzung mit ihren Daten zusammen. Welche Unterlagen zeigen, dass gerade dieses Objekt für eine Vermietung vorgesehen war? Wann wurde der Umfang festgelegt? Gab es daneben Pläne für eigene Nutzung oder einen Verkauf?

Ein leeres Feld wird als fehlender Nachweis bezeichnet. Eine später verfasste allgemeine Erklärung erhält ihr tatsächliches Entstehungsdatum. Die Dokumentation darf nicht durch nachträglich passend wirkende Rückdatierungen verändert werden.

Widersprüche offen in die Beratung geben

Im fiktiven Fall nennt der erste Finanzierungsantrag eigene Wohnnutzung. Erst später soll die Wohnung vermietet werden. Die Beratung muss den tatsächlichen Wechsel und seinen Zeitpunkt prüfen; die neue Absicht darf nicht unbemerkt für die gesamte frühere Phase eingesetzt werden.

Ein anderer Fall kann von Beginn an auf Vermietung ausgerichtet sein und trotzdem scheitern. Der BFH beschreibt, dass ausgebliebene Einnahmen einen Abzug vorab entstandener Aufwendungen nicht für sich allein ausschließen. Die Gesamtumstände bleiben entscheidend. [\[ABSICHT\]](#) Daraus folgt keine pauschale Anerkennung sämtlicher Kosten eines gescheiterten Vorhabens.

Den Geldplan unabhängig tragen können

Die tatsächlich fälligen Zinsen werden im Finanzierungsplan vollständig erfasst, auch solange die steuerliche Behandlung ungeklärt ist. Eine erwartete Erstattung erhält Betrag und Zeitpunkt erst nach passender fachlicher Einordnung. Eine richtige Zuordnung einer Ausgabe ist noch kein Geldeingang zur Kreditbedienung.

Der vorbereitete Prüfauftrag besteht deshalb aus einer ehrlichen Zeitleiste und konkreten Verwendungsbelegen. Er ersetzt keinen Steuerbescheid. Er ermöglicht aber eine deutlich sachlichere Prüfung als die Annahme, bei einem vermuteten Anlageobjekt seien alle vorherigen Zinsen automatisch abziehbar.

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 / Objekt und Erwerbsdatum

Trag Adresse des Objekts sowie Datum von Kauf oder Baubeginn ein.

02 / Verwendung des Darlehens

Trag ein, wofür das Darlehen laut Vertrag und Belegen verwendet wurde.

03 / Bisher gezahlte Zinsen

Trag die bis heute tatsächlich gezahlten Zinsen mit Zeitraum ein.

04 / Entschluss zur Vermietung

Trag ein, wann du dich endgültig zur Vermietung entschieden hast und welche Unterlage das zeigt.

05 / Belege der Vermietungsabsicht

Liste Unterlagen wie Inserat, Maklerauftrag oder Mietvertragsentwurf auf, jeweils mit Datum.

06 / Andere Nutzungspläne

Notiere, ob es Pläne zur Eigennutzung oder zum Verkauf gab und wann sie sich geändert haben.

07 / Zinsen im Geldplan

Trag ein, aus welchen Mitteln du die laufenden Zinsen zahlst, solange keine Miete eingeht.

08 / Nächster Schritt

Notiere Termin mit deiner Steuerberatung und welche Zeitleiste und Belege du mitbringst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GRUNDLAGE] § 9 EStG

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[ABSICHT] BFH IX R 19/15 vom 06.09.2016

Bundesfinanzhof. 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-P06-0102-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.