

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die vermietete Immobilie wird im laufenden Jahr angeschafft: Den AfA-Jahresbetrag nicht für zwölf Monate übernehmen

Wie verändert ein unterjähriger Anschaffungszeitpunkt den ausdrücklich vereinfachten ersten Abschreibungsansatz?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine neue Steuerkalkulation übernimmt den vollständigen jährlichen Abschreibungsbetrag, obwohl die Mietimmobilie erst während des Kalenderjahres angeschafft wird. Für das erste Jahr kann das die erwartete Abzugsbasis überschätzen. Anschaffungszeitpunkt, zulässiger Jahresbetrag und zeitlicher Anteil müssen zusammenpassen.

Den Ausgangsbetrag nicht neu erfinden

Zuerst müssen die zutreffende Kostenbasis und Abschreibungsmethode feststehen. Bodenanteil, gegebenenfalls andere Wirtschaftsgüter und die konkrete Gebäudeeinordnung sind gesondert zu prüfen. Diese Seite setzt einen bereits fachlich geklärten linearen Jahresbetrag voraus. Sie bestimmt keinen allgemein passenden Gebäudesatz.

§ 7 Absatz 1 Satz 4 EStG sieht im Anschaffungs-/Herstellungsjahr eine Kürzung um ein Zwölftel für jeden vollen vorangehenden Monat vor. Absatz 4 regelt die Gebäudebeträge. [ZEITANTEIL](#) Die hier betrachtete lineare Rechnung wird nicht ungeprüft auf jede besondere Abschreibung übertragen.

Den ersten Jahresansatz nachvollziehen

Im frei erfundenen Fall sind 240.000 Euro maßgebliche Gebäudebasis und ein zulässiger linearer Satz von zwei Prozent bereits geklärt. Der volle Jahresbetrag wäre 4.800 Euro. Zusätzlich wird für den Fall ausdrücklich angenommen, dass die steuerlich maßgebliche Anschaffung im September liegt und die erforderliche Einkünftenutzung entsprechend vorliegt.

Vor September liegen acht volle Monate. Die Kürzung beträgt somit acht Zwölftel des Jahresbetrags; vier Zwölftel bleiben. Das sind 1.600 Euro. Eine ungeprüfte Übernahme aller 4.800 Euro würde die im Fall anzusetzende Abzugsbasis um 3.200 Euro erhöhen.

Diese 3.200 Euro sind kein Steuerbetrag. Ihre persönliche Wirkung hängt von den tatsächlichen steuerlichen Verhältnissen ab. Auch fließen die 1.600 Euro Abschreibung nicht als solche auf ein Konto zurück.

Welcher Zeitpunkt ist tatsächlich maßgeblich?

Ein vereinbarter Notartermin, eine Überweisung und ein tatsächlicher Übergang können unterschiedliche Daten haben. Diese Seite legt nicht fest, welches davon im Einzelfall die steuerliche Anschaffung bestimmt. Gib Vertrag und tatsächlichen Vollzugsstand vollständig an die Steuerberatung und lass den maßgeblichen Monat bestätigen.

Beginnt eine Nutzung erst später oder wechselt sie, gehört auch dies in die Einordnung. Das Kalenderbeispiel ist keine automatische Freigabe für jede in diesem Monat gekaufte Wohnung.

Den Finanzierungsansatz aktualisieren

Ersetze den ungeprüften vollen Jahreswert durch den fachlich richtigen ersten Jahresansatz. Vermeide anschließend, aus dem geringeren Steuerabzug eine neue sichere monatliche Zahlung zu konstruieren. Der vollständige Geldbedarf für Kauf und Kredit bleibt davon getrennt.

Die fertige Arbeitsgrundlage zeigt Kostenbasis, Methode, Jahresbetrag, maßgeblichen Monat und ersten Zeitanteil. Damit ist die zeitliche Lücke in der Steuerkalkulation sichtbar und gezielt prüfbar.

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 / Gebäudebasis

Trag die von der Beratung geklärte Kostenbasis für das Gebäude ohne Bodenanteil ein.

02 / Bestätigte Methode

Notiere die fachlich bestätigte Abschreibungsmethode und deinen Satz laut Beratung.

03 / Voller Jahresbetrag

Trag den vollen jährlichen Abschreibungsbetrag ein, der sich aus Basis und Methode ergibt.

04 / Wichtige Daten

Trag Datum von Notartermin, Kaufpreiszahlung und tatsächlichem Übergang getrennt ein.

05 / Maßgeblicher Monat

Trag den Anschaffungsmonat ein, den deine Steuerberatung als maßgeblich bestätigt.

06 / Beginn der Vermietung

Trag ein, ab wann die Wohnung tatsächlich vermietet oder zur Vermietung angeboten wird.

07 / Erster Jahresansatz

Trag den zeitanteiligen Betrag für das erste Jahr ein, wie ihn die Beratung errechnet.

08 / Kalkulation anpassen

Notiere, wo du den vollen Jahreswert ersetzt hast und wann du die neue Rechnung prüfen lässt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ZEITANTEIL\] § 7 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-P06-0103-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.