

34 Werbungskosten bei Vermietung — Arbeitsfassung 2026

Zum Ausfüllen, Abhaken und Mitnehmen zum Steuerberater. Stand 08/2026

Diese Fassung ist mehr als die Liste auf der Website: Jede Position hat eine Betragsspalte und ein Belegkästchen. Tragen Sie ein, was Sie 2026 gezahlt haben, haken Sie ab, was belegt ist — am Ende steht die Summe, die in die Anlage V gehört. Die meisten Vermieter übersehen nicht eine grosse Position, sondern acht kleine.

1 · So arbeiten Sie die Liste ab

- **Betrag:** tatsächlich gezahlt im Kalenderjahr 2026 (Abflussprinzip, §11 EStG) — nicht das Rechnungsdatum, sondern der Zahlungszeitpunkt entscheidet.
- **Beleg:** Häkchen nur, wenn die Rechnung *und* der Zahlungsnachweis vorliegen. Ein Kontoauszug allein reicht dem Finanzamt bei Handwerkerrechnungen nicht.
- **Umlagefähig?** Was Sie über die Nebenkosten auf den Mieter umlegen, ist bei Ihnen Einnahme *und* Ausgabe — beides gehört in die Anlage V, nicht nur die Ausgabe.
- **Sofort oder über Jahre?** Erhaltungsaufwand wirkt im Zahlungsjahr, Herstellungsaufwand nur über die AfA. Die Abgrenzung steht in Abschnitt 5.

2 · Die 34 Positionen — Beträge eintragen, Belege abhaken

Nr.	Position	Betrag 2026	Beleg
1	Zinsen zum Immobilienkredit Darlehenszinsen und Sollzinsen sind voll als Werbungskosten absetzbar — auch nach einer Umschuldung. Nur der Zinsanteil, nicht die Tilgung.		
2	AfA – reguläre Gebäudeabschreibung Je nach Baujahr 2 %, 2,5 % oder 3 % des Gebäudewerts pro Jahr (seit dem JStG 2022 gilt 3 % für Neubauten ab 2023) — der Grundbaustein jeder Vermietungsrechnung.		
3	Sonderabschreibungen Bei begünstigten Objekten zusätzlich zur linearen AfA: Denkmal-AfA nach §7i EStG (9 % über 8 Jahre + 7 % über 4 Jahre auf den Sanierungsanteil) oder Sonder-AfA Neubau nach §7b EStG (bis zu 5 % jährlich über 4 Jahre).		
4	Nicht umlagefähige Hausgeldbestandteile Verwaltungskosten und ähnliche Positionen aus dem Hausgeld sind sofort absetzbar. Achtung bei der Instandhaltungsrücklage: Einzahlungen sind erst absetzbar, wenn die WEG das Geld tatsächlich für Erhaltungsmaßnahmen verausgabt — nicht schon bei der Einzahlung.		
5	Verwalterkosten Verwaltergebühren, Mietverwaltung und Abrechnungskosten sind im Jahr der Zahlung sofort abziehbar.		
6	Instandhaltungs- und Reparaturkosten Reine Erhaltungsaufwendungen sind je nach Einzelfall sofort abziehbar — Abgrenzung zu anschaffungsnahen Herstellungskosten beachten (siehe Punkt 29).		
7	Fahrtkosten zur Immobilie Für Vermietungsfahrten kann statt der 0,30-€-Pauschale auch mit den tatsächlichen Kfz-Kosten gerechnet werden (Gesamtkosten geteilt durch Gesamtkilometer) — das liegt bei vielen Fahrzeugen über der Pauschale.		
8	Steuerberatungskosten Soweit sie der Vermietungstätigkeit zuzuordnen sind, sind sie als Werbungskosten absetzbar.		
9	Notar- und Grundbuchkosten Beim Kauf: der Gebäudeanteil wird über die AfA abgeschrieben, der Grundstücksanteil ist nicht absetzbar (siehe Punkt 31, Kaufpreisaufteilung). Bei der Finanzierungsgrundschuld: sofort als Werbungskosten absetzbar.		

Nr.	Position	Betrag 2026	Beleg
10	Renovierungs- und Reparaturkosten Erhaltungsaufwendungen sind je nach Einzelfall im Jahr der Zahlung abziehbar.		
11	Maklerkosten bei Mieterwechsel Die Vermieterprovision bei der Neuvermietung ist sofort als Werbungskosten absetzbar.		
12	Kontoführungsgebühren Bei einem separaten Mietkonto pauschal oder mit tatsächlichen Kosten absetzbar — eine beliebig hohe Pauschale erkennt das Finanzamt allerdings nicht an.		
13	Telefon & Internet Ohne Einzelnachweis pauschal 20 % der Kosten, höchstens 20 € im Monat bzw. 240 € im Jahr (R 9.1 Abs. 5 Satz 4 LStR). Mit Einzelnachweis über drei repräsentative Monate ist ein höherer Anteil möglich; bei einem separaten, ausschließlich vermietungsbezogenen Anschluss auch 100 %. Diese Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ohne Gewähr. Ersetzt keine individuelle Steuerberatung. AUP Finanzservice · Seite 1		
14	Fachliteratur & Weiterbildung Absetzbar, soweit ein Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit besteht.		
15	Leerstandskosten Auch ohne Mieteinnahmen absetzbar, solange die Vermietungsabsicht nachweisbar bleibt (z. B. durch Inserate).		
16	Möbel & Einrichtung Bei möblierter Vermietung über die Nutzungsdauer abschreibbar; geringwertige Wirtschaftsgüter ggf. sofort.		
17	Versicherungen Wohngebäudeversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht sowie Rechtsschutzversicherung sind absetzbar, soweit sie die vermietete Immobilie betreffen.		

Nr.	Position	Betrag 2026	Beleg
18	Bankkosten rund um die Finanzierung Zum Beispiel Bereitstellungszinsen, Disagio und Schätzkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung sind sofort absetzbar.		
19	Finanzierungskosten Vermittlungsgebühren für das Darlehen und Kosten der Grundschuldbestellung sind absetzbar, soweit sie noch zulässig und der Finanzierung zuzuordnen sind.		
20	Vermietungsanzeigen Inseratskosten bei Portalen und Zeitungen sowie Kosten für professionelle Fotos sind sofort absetzbar.		
21	Rechts- und Beratungskosten Rechtsanwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Vermietung sind absetzbar.		
22	Porto & Büromaterial Laufende Kosten wie Briefmarken, Ordner und Schreibmaterial sind sofort abziehbar.		
23	Arbeitszimmer / Homeoffice Absetzbar, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind — das hängt vom Einzelfall ab (u. a. Mittelpunkt der Verwaltungstätigkeit).		
24	Software & digitale Kosten Vermietungssoftware, Nebenkostenabrechnungs-Programme, Cloudspeicher und Online-Portale sind sofort absetzbar.		
25	Mitgliedsbeiträge Beiträge bei Haus & Grund, Vermieterverein oder Berufsverbänden sind absetzbar.		
26	Sachverständigenkosten Gutachter-, Energieberater- und Wertermittlungskosten sind je nach Anlass absetzbar.		

Nr.	Position	Betrag 2026	Beleg
27	Weitere Nebenkosten Zum Beispiel Schlüssel- und Schließanlagen, Wartungskosten für Heizung und Aufzug, Rauchwarnmelder-Prüfung, Schornsteinfeger und Gartenpflege — soweit nicht ohnehin auf Mieter umlegbar.		
28	Sonstige laufende Kosten Zum Beispiel Energieausweis, Bonitätsauskünfte (Schufa, CRIF) oder Gebühren für Vermieterportale — je nach Anlass absetzbar.		
29	Erträge aus Zubehör & Gegenständen Einbauküchen sind über ihre eigene Nutzungsdauer abschreibbar, nicht über die Gebäude-AfA.		
30	Nebenkostenabrechnung Kosten für die Erstellung durch Dienstleister oder Software sind sofort absetzbar.		
31	Gerichtskosten & Mietstreitigkeiten Gerichts- und Anwaltskosten sowie Auslagen im Zusammenhang mit der Vermietung sind absetzbar.		
32	Kaufpreisaufteilung & Umschuldungskosten Nur der Gebäudeanteil des Kaufpreises ist abschreibbar — wie plausibel diese Aufteilung ausfällt, bestimmt über die Haltedauer, wie viel AfA geltend gemacht werden kann. Kosten einer Umschuldung im Zusammenhang mit der Immobilie sind absetzbar.		
33	Sonstige Werbungskosten im Einzelfall Alle weiteren Kosten, die in direktem Zusammenhang mit der Vermietung stehen, sind im Einzelfall absetzbar. Diese Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ohne Gewähr. Ersetzt keine individuelle Steuerberatung. AUP Finanzservice · Seite 2		
34	AfA auf Herstellungskosten Für nachträgliche Anschaffungen, Anbauten und Aufstockungen ist eine anteilige AfA auf das Gebäude möglich. Achtung: Wer in den ersten drei Jahren nach dem Kauf mehr als 15 % der Gebäude-Anschaffungskosten in Instandsetzung investiert, verliert den Sofortabzug — die Kosten wandern dann in die Abschreibung (anschaffungsnahe Herstellungskosten, §6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Hinweis: Diese Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzt keine individuelle Steuerberatung. Alle Angaben ohne Gewähr, Rechtsstand August 2026. Die verbindliche steuerliche Würdigung Ihrer persönlichen Situation gehört in die Hand Ihres Steuerberaters (§1 StBerG). AUP Finanzservice UG (haftungsbeschränkt) ist Immobilienmakler und Darlehensvermittler nach §34c GewO, keine Steuerberatung. Abendschein und Perini Finanzservice UG (haftungsbeschränkt) · §34c GewO · HRB 7301 AG Fulda · Oberstraße 3, 47829 Krefeld · kontakt@aupfinanzservice.eu · aupfinanzservice.eu Diese Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ohne Gewähr. Ersetzt keine individuelle Steuerberatung. AUP Finanzservice · Seite 3		

Übertrag	Summe der eingetragenen Beträge
Summe Werbungskosten 2026	in die Anlage V, Zeilen 33 ff.
abzüglich Mieteinnahmen	Kaltmiete + umlagefähige Nebenkosten
= Ergebnis aus Vermietung	positiv oder negativ

3 · Die acht kleinen Posten, die am häufigsten fehlen

	Telefon und Internet pauschal ohne Einzelnachweis 20 % der Kosten, höchstens 20 € im Monat bzw. 240 € im Jahr (R 9.1 Abs. 5 Satz 4 LStR)
	Fahrtkosten zur Immobilie 0,30 €/km — oder die tatsächlichen Kfz-Kosten (Gesamtkosten geteilt durch Gesamtkilometer), was bei vielen Fahrzeugen mehr ergibt
	Kontoführung des Mietkontos bei separatem Konto ansetzbar; eine beliebig hohe Pauschale erkennt das Finanzamt nicht an
	Porto, Ordner, Büromaterial laufend, klein, in Summe über Jahre nicht klein

Alle Angaben, Rechner und Checklisten online: <https://aupfinanzservice.eu/checkliste-werbungskosten-2026/>

AUP Finanzservice UG · Siegfried Perini · §34c GewO · Tel. +49 2151 3293344 · WhatsApp +49 177 3272788 · kontakt@aupfinanzservice.eu · aupfinanzservice.eu
Modellrechnung und allgemeine Information — keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung (§1 StBerG). Die verbindliche Würdigung gehört zu Ihrem Steuerberater.

	Mitgliedsbeiträge Haus & Grund, Vermietersverein, Berufsverband
	Software und Cloudspeicher Vermietungs- und Nebenkostensoftware, Portale
	Bonitätsauskünfte und Energieausweis je nach Anlass absetzbar
	Inserate und Fotos bei Neuvermietung Portalkosten und professionelle Fotos sofort absetzbar

4 · Fristen 2026 — was wann fällig ist

Was	Termin	Grundlage
Steuererklärung 2026 ohne Berater	31.07.2027	§149 Abs. 2 AO
Steuererklärung 2026 mit Steuerberater	29.02.2028	§149 Abs. 3 AO
Einspruch gegen den Bescheid	ein Monat nach Bekanntgabe	§355 AO
Belege aufbewahren (privater Vermieter)	bis der Bescheid bestandskräftig ist	keine allgemeine Frist, aber Nachweispflicht
Handwerkerrechnungen aufbewahren	zwei Jahre ab Rechnungsdatum	§14b UStG
Vermieter mit Überschusseinkünften über 500.000 €	sechs Jahre	§147a AO

5 · Die fünf Fehler, die am meisten kosten

	Tilgung als Werbungskosten eingetragen Absetzbar ist nur der Zinsanteil. Die Tilgung ist Vermögensbildung — die Zahl aus dem Kontoauszug ist beides zusammen, die Bankbescheinigung trennt es.
	Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage sofort abgesetzt Absetzbar erst, wenn die WEG das Geld tatsächlich für Erhaltungsmassnahmen verausgabt — die Jahresabrechnung weist das aus.
	Anschaffungsnahe Herstellungskosten übersehen Uebersteigen Instandsetzungen innerhalb von drei Jahren nach dem Kauf 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Umsatzsteuer), gelten sie als Herstellungskosten und wirken nur über die AfA (§6 Abs. 1 Nr. 1a EStG).
	Kaufpreisaufteilung ungeprüft aus dem Kaufvertrag übernommen Nur der Gebäudeanteil ist abschreibbar. Eine zu hohe Grundstücksquote kostet über die gesamte Haltedauer AfA — und lässt sich später kaum korrigieren.
	Leerstandskosten nicht angesetzt Auch ohne Mieteinnahmen absetzbar, solange die Vermietungsabsicht nachweisbar bleibt — Inserate und Makleraufträge aufheben.

6 · Rechenbeispiel — was die Liste in Euro bedeutet

Eigentumswohnung als Kapitalanlage, Kaufpreis 300.000 € (davon 240.000 € Gebäudeanteil), Darlehen 270.000 € zu 4,0 %, Kaltmiete 950 €/Monat, Baujahr 2024. Alle Zahlen gerundet, Modellrechnung.

Position	Betrag im Jahr	Herkunft
Mieteinnahmen kalt	+11.400 €	950 € × 12
Darlehenszinsen	−10.800 €	4,0 % auf 270.000 € im ersten Jahr
Lineare Gebäude-AfA 3 %	−7.200 €	3 % auf 240.000 € (Neubau ab 2023)
Nicht umlagefähiges Hausgeld	−1.400 €	Verwaltung, Rücklage bei Verausgabung
Kleinposten aus Abschnitt 4	−600 €	Telefon, Fahrten, Porto, Beiträge
= Ergebnis aus Vermietung	−8.600 €	steuerlicher Verlust

Alle Angaben, Rechner und Checklisten online: <https://aupfinanzservice.eu/checkliste-werbungskosten-2026/>

AUP Finanzservice UG · Siegfried Perini · §34c GewO · Tel. +49 2151 3293344 · WhatsApp +49 177 3272788 · kontakt@aupfinanzservice.eu · aupfinanzservice.eu
Modellrechnung und allgemeine Information — keine Steuer-, Rechts- oder Anlageberatung (§1 StBerG). Die verbindliche Würdigung gehört zu Ihrem Steuerberater.

Position	Betrag im Jahr	Herkunft
Steuerwirkung bei 42 % Grenzsteuersatz	+3.612 €	42 % von 8.600 €

Die 600 € Kleinposten in der vorletzten Zeile sind genau die acht Punkte aus Abschnitt 4. Bei 42 % Grenzsteuersatz sind das 252 € im Jahr — für Positionen, die die meisten Vermieter nicht eintragen. Ueber zehn Jahre gerechnet: rund 2.500 €.

7 · Was diese Liste nicht kann

Sie ersetzt keine Steuerberatung. Ob eine Position in Ihrem Fall absetzbar ist, hängt von Ihrem Objekt, Ihrer Nutzung und Ihrer Veranlagung ab. Die Liste sorgt dafür, dass nichts vergessen wird — die verbindliche Würdigung gehört zu Ihrem Steuerberater (§1 StBerG). Wenn Sie wissen wollen, was bei einem konkreten Objekt zusammenkommt, rechnen wir es gemeinsam durch: kontakt@aupfinanzservice.eu oder WhatsApp +49 177 3272788.