

Der Kaufvertrag ist unterschrieben. Und jetzt?

Die 6 Dinge, die du direkt nach dem Notartermin erledigen solltest — damit deine Wohnung von Tag 1 an sauber läuft und du deinen Steuervorteil nicht erst in zwei Jahren siehst.

01	Mietkonto einrichten	ca. 30 Min.
02	Kontakt zum Mieter aufnehmen	Musterbrief drin
03	Lastschriftmandat fürs Hausgeld	ca. 15 Min.
04	Vermieter-Rechtsschutz abschließen	Wartezeit!
05	Restnutzungsdauer-Gutachten	höhere AfA
06	Steuervorteil monatlich abrufen	Finanzamt

Warum die ersten Wochen entscheiden

Beim Notar hört die Arbeit nicht auf — sie fängt an. Die meisten Käufer verlieren in den ersten Monaten Geld: weil die Miete auf dem falschen Konto landet, weil das Hausgeld nicht abgebucht wird, weil ein Gutachten fehlt, das jedes Jahr vierstellig Steuern spart, oder weil sie ihre Erstattung erst zwei Jahre später sehen statt jeden Monat.

Diese Checkliste bringt die wichtigsten Punkte in die richtige Reihenfolge. Jeder Schritt hat eine kurze Begründung, konkrete To-dos zum Abhaken und einen Praxis-Tipp.

SO ARBEITEST DU DAMIT

Drucke die Liste aus oder öffne sie digital. Arbeite die Schritte von oben nach unten ab — die Reihenfolge ist die Zeitachse nach dem Notartermin. Trage hinter jedem Schritt das Erledigungsdatum ein.

Faustregel: Schritt 1 bis 3 gehören in die ersten zwei Wochen. Schritt 4 bis 6 in die ersten zwei Monate.

SCHRITT 01 | SOFORT NACH KAUFVERTRAG | AUFWAND CA. 30 MINUTEN

Mietkonto einrichten

Ein eigenes Konto nur für die Immobilie ist der billigste Zeitgewinn überhaupt. Miete rein, Hausgeld und Darlehensrate raus — ein Kontoauszug und deine Steuererklärung ist vorbereitet. Wenn alles über dein Privatkonto läuft, sortierst du später jeden Beleg einzeln und übersiehst Werbungskosten.

TO-DO

- ☐ **Kostenloses Girokonto eröffnen** — pro Objekt eines, oder ein Konto mit Unterkonten, wenn du mehrere Wohnungen planst.
- ☐ **Alle Zahlungen umleiten:** Mieteingang, Hausgeld an die Verwaltung, Darlehensrate an die Bank, Versicherungsbeiträge.
- ☐ **Dauerauftrag für die Instandhaltungsrücklage** anlegen — z. B. 1 bis 2 € pro Quadratmeter und Monat, zusätzlich zur WEG-Rücklage im Hausgeld.

PRAXIS-TIPP

Eröffne das Konto, bevor der Nutzen-Lasten-Wechsel greift. Dann kannst du dem Mieter im ersten Anschreiben direkt die richtige IBAN nennen und musst sie nicht zwei Wochen später korrigieren.

ERLEDIGT AM _____

SCHRITT 02 | AB NUTZEN-LASTEN-WECHSEL | MUSTERBRIEF UNTEN

Kontakt zum Mieter aufnehmen

Bis der Mieter informiert ist, zahlt er weiter an den Verkäufer. Und der erste Eindruck entscheidet darüber, ob du in den nächsten Jahren einen entspannten oder einen anstrengenden Mieter hast. Wichtig: Die Miete steht dir erst ab dem Nutzen-Lasten-Wechsel zu — dem Datum aus dem Kaufvertrag, ab dem Einnahmen und Kosten auf dich übergehen.

TO - DO

- ☐ **Anschreiben verschicken** mit neuer Bankverbindung, deinen Kontaktdaten und dem Hinweis, dass der Mietvertrag unverändert weiterläuft.
- ☐ **Bestätigung des Verkäufers beilegen.** Mieter sollen Kontowechsel von Fremden nicht akzeptieren — mit der schriftlichen Bestätigung des Voreigentümers nimmst du dem Thema die Unsicherheit.
- ☐ **Kaution klären:** Übergabe vom Verkäufer schriftlich dokumentieren und auf ein getrenntes, insolvenzsicheres Kautionskonto legen.
- ☐ **Unterlagen vervollständigen:** Mietvertrag inklusive aller Nachträge, letzte Betriebskostenabrechnung, Zählerstände, Telefonnummer und E-Mail des Mieters.

VORLAGE — ANSCHREIBEN AN DEN MIETER

Betreff: Eigentümerwechsel — Ihre Wohnung in der [Adresse]

Sehr geehrte[r] [Frau/Herr Nachname],

mein Name ist [Vorname Nachname]. Ich habe die von Ihnen bewohnte Wohnung in der [Adresse, Lage im Haus] von [Name Voreigentümer] erworben und bin ab dem [Datum] Ihr Vermieter.

Für Sie ändert sich nichts: Ihr Mietvertrag läuft mit allen Vereinbarungen unverändert weiter, die Miethöhe bleibt gleich, und eine Kündigung ist nicht geplant.

Bitte überweisen Sie die Miete ab [Monat/Jahr] auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: [Name] · IBAN: [IBAN] · Verwendungszweck: Miete [Adresse]

Falls Sie einen Dauerauftrag nutzen, passen Sie diesen bitte einmalig an.

Zur Bestätigung des Eigentümerwechsels finden Sie anbei ein Schreiben des Voreigentümers.

Sie erreichen mich unter [Telefon] und [E-Mail]. Wenn in der Wohnung etwas nicht in Ordnung ist, melden Sie sich bitte direkt bei mir — ich kümmere mich zeitnah darum.

Freundliche Grüße

[Name]

ERLEDIGT AM _____

SCHRITT 03 | ERSTE ZWEI WOCHEN | AUFWAND CA. 15 MINUTEN

Lastschriftmandat fürs Hausgeld einrichten

Das Hausgeld ist jeden Monat fällig, ob du daran denkst oder nicht. Rückstände bedeuten Mahngebühren und unnötigen Ärger mit der Verwaltung. Ein SEPA-Mandat erledigt das dauerhaft — und du meldest dich in einem Aufwasch als neuer Eigentümer an.

TO - DO

- ☐ **Verwaltung über den Eigentümerwechsel informieren** — mit Kaufvertragsdatum, deiner Anschrift, Telefonnummer und E-Mail für Einladungen und Beschlüsse.
- ☐ **SEPA-Lastschriftmandat ausfüllen** und mit der IBAN deines Mietkontos zurückschicken, nicht mit der privaten.
- ☐ **Unterlagen anfordern:** aktueller Wirtschaftsplan, letzte Hausgeldabrechnung, Teilungserklärung, Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen, Stand der Instandhaltungsrücklage.

- ☐ **Aufteilung des Hausgelds anfordern** in umlagefähige und nicht umlagefähige Kosten — die brauchst du sowohl für die Betriebskostenabrechnung als auch für die Steuer.

PRAXIS - TIPP

Frag direkt mit, bis wann die Verwaltung jährlich die Abrechnung liefert. Du hast zwölf Monate Zeit, dem Mieter abzurechnen — wenn die Verwaltung erst im Oktober liefert, musst du das wissen und nicht erst merken.

ERLEDIGT AM _____

SCHRITT 04 | SO FRÜH WIE MÖGLICH | WARTEZEIT BEACHTEN

Vermieter-Rechtsschutz abschließen

Ein einziger Mietstreit mit Räumungsklage kostet über mehrere Instanzen schnell vier- bis fünfstellig. Der Vermieter-Rechtsschutz kostet dagegen meist zwischen 100 und 250 € im Jahr — und ist als Werbungskosten voll absetzbar. Das ist eine der günstigsten Absicherungen im ganzen Investment.

TO - DO

- ☐ **Angebote vergleichen** und auf die Wartezeit achten: bei den meisten Tarifen drei Monate. Wer erst abschließt, wenn der Mieter schon nicht zahlt, ist nicht versichert.
- ☐ **Deckungssumme und Selbstbeteiligung prüfen** sowie die Frage, ob Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft mitversichert sind.
- ☐ **Mietausfall-Absicherung prüfen** — je nach Anbieter separat oder als Baustein enthalten.
- ☐ **Restliche Versicherungen abgleichen:** Bei einer Eigentumswohnung laufen Gebäudeversicherung und Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht in der Regel über die WEG und stecken im Hausgeld. Einmal im Wirtschaftsplan gegenprüfen — nicht doppelt versichern.

ACHTUNG

Konflikte, die bei Abschluss schon absehbar waren, sind nicht gedeckt. Deshalb gehört dieser Punkt nach vorne und nicht in die Ablage.

ERLEDIGT AM _____

SCHRITT 05 | IM KAUFJAHR | GRÖSSTER STEUERHEBEL

Restnutzungsdauer-Gutachten beauftragen

Standardmäßig schreibst du ein Gebäude mit 2 % pro Jahr ab — also über 50 Jahre. Ein Gutachten kann eine kürzere tatsächliche Restnutzungsdauer nachweisen. Ergebnis: höhere jährliche AfA, mehr Werbungskosten, weniger Steuern. Bei Bestandsobjekten ist das oft der größte einzelne Steuerhebel nach dem Kauf.

RECHENBEISPIEL — GEBÄUDEANTEIL 150.000 €

AfA PRO JAHR

Standard: 2 % über 50 Jahre

3.000 €

Zusätzlicher Aufwand — bei 42 % Steuersatz rund 1.260 € mehr netto im Jahr**+3.000 €**

T O - D O

- ☐ **Prüfen, ob es sich lohnt.** Faustregel: interessant vor allem bei älteren Objekten und bei hohem Gebäudeanteil am Kaufpreis. Bei einem Neubau bringt es nichts.
- ☐ **Qualifizierten Gutachter beauftragen** — öffentlich bestellt und vereidigt oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert. Kosten je nach Objekt meist 500 bis 1.500 €, ebenfalls absetzbar.
- ☐ **Unterlagen bereitstellen:** Kaufvertrag, Grundriss, Baujahr, Modernisierungen, Fotos, Zustand von Dach, Fenstern, Heizung und Leitungen.
- ☐ **Kaufpreisaufteilung gegenprüfen lassen.** Je höher der Gebäudeanteil gegenüber Grund und Boden, desto höher die Abschreibung — auch das lässt sich sauber begründen.
- ☐ **Gutachten mit der Steuererklärung des Kaufjahres einreichen.**

ACHTUNG

Finanzämter schauen hier genau hin. Ein reiner Online-Rechner ohne Objektbesichtigung wird häufig abgelehnt. Nimm ein Gutachten, das der Systematik der Immobilienwertermittlungsverordnung folgt — das ist der Maßstab, den die Finanzverwaltung anlegt.

ERLEDIGT AM _____

SCHRITT 06 | NACH DEM KAUF | WIRKT MONATLICH

Steuervorteil monatlich abrufen statt jahrelang warten

Abschreibung und Zinsen erzeugen im ersten Jahr oft einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung. Ohne Antrag bekommst du diesen Vorteil erst mit dem Steuerbescheid — also bis zu eineinhalb Jahre später. Mit Antrag holst du dir das Geld jeden Monat, genau dann, wenn die Rate abgeht.

T O - D O - A N G E S T E L L T E

- ☐ **Antrag auf Lohnsteuer-Ermäßigung stellen** — über ELSTER oder als Formular beim Finanzamt.
- ☐ **Voraussichtlichen Verlust aus Vermietung berechnen:** Mieteinnahmen minus AfA, Schuldzinsen, nicht umlagefähiges Hausgeld, Versicherungen, Verwaltung, Instandhaltung.
- ☐ **Freibetrag eintragen lassen.** Er wird in deinen elektronischen Lohnsteuerabzugsmerkmalen hinterlegt, dein Arbeitgeber zieht ab dem Folgemonat weniger Lohnsteuer ab. Der Eintrag gilt in der Regel für zwei Jahre.

ERLEDIGT AM _____

Du stehst noch VOR dem Kauf?

Dann helfe ich dir gerne die 1. Immobilie zu kaufen!
Wir machen alle 4 Wochen einen kostenlosen Immobilien-Workshop,
bei dem ich genau erkläre, wie man in Immobilien investiert.



NÄCHSTER SCHRITT

Melde dich für den nächsten Kostenlosen Workshop an?

Klick dafür einfach hier auf den Link

[→ Zum Immobilien-Workshop anmelden](#)

Diese Checkliste ersetzt keine Steuer- oder Rechtsberatung. Sie gibt allgemeine Hinweise auf Basis der Rechtslage in Deutschland und ohne Gewähr. Ob und in welcher Höhe Abschreibung, Freibeträge oder Werbungskosten in deinem Fall anerkannt werden, entscheidet dein Finanzamt. Lass deine konkrete Situation von einem Steuerberater oder Rechtsanwalt prüfen.