

PS> promptsteuer.ai

PromptSteuer

Deine Steuern. Prompt erledigt.

25

KI-Prompts für Vermieter

Von **PromptSteuer** — 50+ Mietobjekte, 15 Jahre Steuerberaterfrust

25 Prompts. 6 Kategorien.

Steuererklärung & Anlage V

- 01 Komplett-Check Anlage V
- 02 Werbungskosten-Scanner
- 03 Anlage V Optimierungs-Checkliste
- 04 Steuerprognose erstellen
- 05 Jahresabschluss-Routine

Steuerbescheid & Einspruch

- 06 Steuerbescheid Zeile für Zeile prüfen
- 07 Einspruch formulieren
- 08 Vorauszahlungen prüfen & anpassen

AfA & Abschreibung

- 09 AfA-Optimierung
- 10 Kaufpreisaufteilung berechnen
- 11 Sonder-AfA prüfen (§ 7b EStG)
- 12 Restnutzungsdauer-Gutachten vorbereiten

Kosten & Werbungskosten

- 13 Schuldzinsen-Check
- 14 Erhaltungsaufwand vs. Herstellungskosten
- 15 Erhaltungsaufwand auf 5 Jahre verteilen
- 16 Renovierungskosten kategorisieren
- 17 Fahrtkosten für Vermietungsobjekte

Spezialfälle

- 18 Vermietung an Angehörige (66%-Regel)
- 19 Kurzzeitvermietung & Airbnb
- 20 Leerstand dokumentieren & absetzen
- 21 Grundsteuer-Reform — Was Vermieter wissen müssen
- 22 Photovoltaik & Vermietung

Planung & Strategie

- 23 Mieterhöhung steuerlich planen
- 24 Immobilienkauf steuerlich bewerten
- 25 Finanzierungsstruktur optimieren

So nutzt du diese Prompts

Diese Prompts funktionieren mit **ChatGPT (GPT-4)**, **Claude** oder jedem anderen LLM. Je besser das Modell, desto präziser die Ergebnisse.

Jeder Prompt enthält Platzhalter in [eckigen Klammern]. Ersetze sie mit deinen echten Daten — je konkreter du bist, desto besser das Ergebnis.

01

Prompt kopieren

Wähle den Prompt der zu deiner Situation passt. Kopiere den kompletten Text.

02

Platzhalter ersetzen

Fülle alle [Platzhalter] mit deinen echten Zahlen, Daten und Objektinfos.

03

An KI senden

Füge den Prompt in ChatGPT, Claude oder dein bevorzugtes KI-Tool ein.

04

Ergebnis prüfen

Kontrolliere die Antwort. Frag nach wenn etwas unklar ist. Die KI erklärt gerne.

Pro-Tipp

Lade zusätzlich Dokumente hoch — z.B. deinen Steuerbescheid als PDF, Nebenkostenabrechnungen oder Darlehensverträge. Die KI kann PDFs lesen und deine Daten direkt daraus extrahieren.

Steuererklärung & Anlage V

01 Komplett-Check Anlage V

Analysiert deine gesamte Vermietungssituation und findet fehlende Absetzungen.

PROMPT

Du bist ein erfahrener Steuerexperte für Vermietung und Verpachtung (V+V) in Deutschland.

Ich habe [Anzahl] Mietobjekte:

- Objekt 1: [Adresse], Baujahr [Jahr], Kaufpreis [Betrag], aktuelle Kaltmiete [Betrag]/Monat
- Objekt 2: [Adresse], Baujahr [Jahr], Kaufpreis [Betrag], aktuelle Kaltmiete [Betrag]/Monat
- [weitere Objekte analog]

Mein Jahreseinkommen aus nichtselbständiger Arbeit: [Betrag]

Familienstand: [ledig/verheiratet], Steuerklasse: [Klasse]

Bitte erstelle einen vollständigen Check meiner Anlage V:

1. Welche Werbungskosten kann ich für jedes Objekt geltend machen?
2. Welche typischen Absetzungen werden häufig vergessen?
3. Wie hoch ist meine aktuelle AfA pro Objekt und ist sie optimal?
4. Gibt es steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten die ich nicht nutze?
5. Erstelle eine Zusammenfassung mit geschätztem Optimierungspotenzial in Euro.

Pro-Tipp: Lade deine letzte Steuererklärung als PDF mit hoch — die KI findet so noch präziser was fehlt.

02 Werbungskosten-Scanner

Scannt systematisch alle möglichen Werbungskosten für deine Vermietung.

PROMPT

Ich vermiete [Anzahl] Wohnungen/Häuser. Gehe systematisch ALLE möglichen Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung durch und frage mich für jede Kategorie ob und in welcher Höhe Kosten angefallen sind:

- AfA (Gebäude, Einbauküche, Möbel)
- Schuldzinsen
- Grundsteuer
- Hausgeld / nicht umlegbare Nebenkosten
- Instandhaltung & Reparaturen
- Versicherungen
- Fahrtkosten zu den Objekten
- Bürobedarf & Telefon
- Rechts- & Steuerberatung
- Maklerkosten (Neuvermietung)
- Leerstandskosten
- Kontoführungsgebühren
- Sonstige (Anzeigen, Software, Fortbildung)

Erstelle am Ende eine Tabelle mit allen Positionen und Beträgen pro Objekt.

03 Anlage V Optimierungs-Checkliste

Eine Schritt-für-Schritt-Checkliste um keine Absetzung zu vergessen.

PROMPT

Erstelle mir eine vollständige Checkliste für die Optimierung meiner Anlage V [Steuerjahr].

Ich habe [Anzahl] Vermietungsobjekte. Pro Objekt brauche ich:

- Pflichtangaben (Zeile für Zeile)
- Oft vergessene Werbungskosten
- Zeitliche Besonderheiten (Fristen, rückwirkende Korrekturen)
- Häufige Fehler die ich vermeiden muss

Formatiere das als ausfüllbare Checkliste mit Checkboxen.

Sortiere nach Priorität: Positionen mit höchstem Euro-Potenzial zuerst.

04 Steuerprognose erstellen

Berechnet deine voraussichtliche Steuerlast inkl. V+V-Einkünfte.

PROMPT

Berechne meine voraussichtliche Einkommensteuer für [Jahr]:

Einkünfte:

- Nichtselbständige Arbeit (brutto): [Betrag]
- Vermietung und Verpachtung (netto): [Mieteinnahmen] minus [Werbungskosten] = [Ergebnis] pro Objekt
[weitere Einkunftsarten falls vorhanden]

Persönliche Daten:

- Familienstand: [ledig/verheiratet], Kinder: [Anzahl]
- Kirchensteuer: [ja/nein], Bundesland: [Land]

Bitte berechne:

1. Zu versteuerndes Einkommen
2. Einkommensteuer + Soli + ggf. Kirchensteuer
3. Grenzsteuersatz
4. Effektive Steuerersparnis durch V+V-Verluste (falls zutreffend)
5. Vergleich: Was würde ich OHNE die Vermietungsverluste zahlen?

Pro-Tipp: Nutze diesen Prompt Anfang Dezember — so kannst du vor Jahresende noch Ausgaben vorziehen oder verschieben.

05 Jahresabschluss-Routine

Monats- oder Jahresabschluss für alle Objekte in 20 Minuten statt 3 Stunden.

PROMPT

Ich mache meinen [monatlichen/jährlichen] Abschluss für meine Vermietungsobjekte.

Hier sind meine Einnahmen und Ausgaben für [Zeitraum]:

Objekt [Adresse]:

- Mieteinnahmen: [Betrag]
- Nebenkosten-Vorauszahlungen erhalten: [Betrag]
- Ausgaben: [Liste aller Rechnungen/Belege mit Datum, Betrag, Kategorie]

[Weitere Objekte analog]

Bitte:

1. Kategorisiere alle Ausgaben (AfA, Erhaltung, Zinsen, Nebenkosten, Sonstiges)
2. Berechne das Ergebnis pro Objekt
3. Erstelle eine Übersicht aller Objekte
4. Markiere ungewöhnliche Positionen die ich prüfen sollte
5. Vergleiche mit dem Vorjahreszeitraum (falls Daten vorhanden)

Steuerbescheid & Einspruch

06 Steuerbescheid Zeile für Zeile prüfen

Findet Abweichungen zwischen deiner Erklärung und dem Bescheid des Finanzamts.

PROMPT

Prüfe meinen Einkommensteuerbescheid [Jahr] Zeile für Zeile.

[Lade den Bescheid als PDF hoch ODER gib die Werte manuell ein:]

Meine erklärten Werte (Anlage V):

- Mieteinnahmen erklärt: [Betrag]
- Werbungskosten erklärt: [Betrag]
- Einkünfte aus V+V erklärt: [Betrag]

Vom Finanzamt festgesetzt:

- Mieteinnahmen festgesetzt: [Betrag]
- Werbungskosten anerkannt: [Betrag]
- Einkünfte aus V+V festgesetzt: [Betrag]

Bitte:

1. Identifiziere ALLE Abweichungen zwischen Erklärung und Bescheid
2. Bewerte jede Abweichung: Ist sie berechtigt oder anfechtbar?
3. Berechne die Steuerauswirkung jeder Abweichung in Euro
4. Empfehle ob sich ein Einspruch lohnt
5. Prüfe ob die Einspruchsfrist (1 Monat) noch läuft

Pro-Tipp: Lade den PDF-Bescheid direkt hoch — die KI extrahiert die Zahlen automatisch. So sparst du 15 Minuten Abtippen.

07 Einspruch formulieren

Generiert einen rechtssicheren Einspruch gegen deinen Steuerbescheid.

PROMPT

Formuliere einen Einspruch gegen meinen Einkommensteuerbescheid [Jahr].

Meine Daten:

- Name: [Name], Steuernummer: [Nummer]
- Finanzamt: [Name des Finanzamts], Bescheiddatum: [Datum]

Ich widerspreche folgenden Punkten:

- [Punkt 1: z.B. "Werbungskosten für Fahrtkosten in Höhe von 840€ wurden nicht anerkannt"]
- [Punkt 2: z.B. "AfA wurde mit 2% statt 2,5% berechnet (Baujahr vor 1925)"]

Bitte:

1. Formuliere den Einspruch formal korrekt (A0-konform)
2. Begründe jeden Punkt mit Gesetzesverweisen (EStG, EStR, BFH-Urteile)
3. Füge einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung bei (falls sinnvoll)
4. Weise auf die Einspruchsfrist hin
5. Formatiere als fertiges Schreiben das ich unterschreiben und absenden kann

08 Vorauszahlungen prüfen & anpassen

Prüft ob deine Steuervorauszahlungen noch passen — und spart Liquidität.

PROMPT

Meine aktuellen Einkommensteuer-Vorauszahlungen: [Betrag] pro Quartal.

Aktuelle Situation [Jahr]:

- Einkommen nichtselbständige Arbeit: [Betrag]
- V+V-Einkünfte (voraussichtlich): [Betrag]
- Sonderausgaben / außergewöhnliche Belastungen: [Betrag]

Veränderungen gegenüber Vorjahr:

[z.B. "Neues Objekt gekauft", "Renovierung 35.000€", "Objekt verkauft"]

Bitte:

1. Berechne die voraussichtliche Steuerlast für [Jahr]
2. Vergleiche mit den aktuellen Vorauszahlungen
3. Empfehle ob ein Antrag auf Herabsetzung sinnvoll ist
4. Wenn ja: Formuliere einen Antrag ans Finanzamt [Name]
5. Erkläre wann der Antrag gestellt werden sollte (Timing)

Pro-Tipp: Besonders nach einer großen Renovierung oder einem Neukauf lohnt sich die Herabsetzung — du bekommst sofort mehr Liquidität.

KATEGORIE 3

AfA & Abschreibung

09 AfA-Optimierung

Prüft ob du den optimalen Abschreibungssatz nutzt — für jedes Objekt.

PROMPT

Prüfe meine AfA für folgende Objekte und zeige Optimierungspotenzial:

Objekt 1: [Adresse]

- Baujahr: [Jahr], Kaufdatum: [Datum], Kaufpreis gesamt: [Betrag]
- Davon Grundstück: [Betrag], Gebäude: [Betrag]
- Aktueller AfA-Satz: [2%/2,5%/3%/weiß nicht]
- Bisherige AfA pro Jahr: [Betrag]

[Weitere Objekte analog]

Bitte prüfe für jedes Objekt:

1. Ist der AfA-Satz korrekt? (2% ab 1925, 2,5% vor 1925, 3% Neubau ab 2023)
2. Ist die Kaufpreisaufteilung (Gebäude/Grundstück) optimal?
3. Gibt es Sonder-AfA Möglichkeiten (§ 7b EStG)?
4. Lohnt sich ein Gutachten zur verkürzten Restnutzungsdauer?
5. Welche weiteren abschreibungsfähigen Positionen gibt es? (Einbauküche, Markise, Außenanlagen)

10 Kaufpreisaufteilung berechnen

Optimiert die Aufteilung zwischen Grundstück und Gebäude — mehr Gebäudeanteil = höhere AfA.

PROMPT

Ich habe eine Immobilie gekauft und brauche eine optimale Kaufpreisaufteilung:

- Kaufpreis: [Betrag], Adresse: [Adresse]
- Grundstücksfläche: [qm], Wohnfläche: [qm]
- Baujahr: [Jahr], Zustand: [saniert/unsaniert/teilsaniert]
- Bodenrichtwert: [Betrag/qm] (boris.[bundesland].de)

Bitte:

1. Berechne die Aufteilung nach dem BMF-Kaufpreisaufteilungstool
2. Prüfe ob eine abweichende, günstigere Aufteilung argumentierbar ist
3. Nenne BFH-Urteile die eine höhere Gebäudequote stützen
4. Berechne den jährlichen AfA-Unterschied in Euro
5. Empfehle ob sich ein Gutachter lohnt

Pro-Tipp: Das BMF-Tool rechnet oft zugunsten des Finanzamts. Ein eigenes Gutachten kann den Gebäudeanteil um 10-20% erhöhen.

11 Sonder-AfA prüfen (§ 7b EStG)

Prüft ob dein Objekt die Voraussetzungen für 5% Sonder-AfA erfüllt.

PROMPT

Prüfe ob mein Objekt die Sonder-AfA nach § 7b EStG nutzen kann:

- Adresse: [Adresse]
- Art: [Neubau/Aufstockung/Anbau/Ausbau Dachgeschoss]
- Bauantrag: [Datum], Fertigstellung: [Datum]
- Baukosten: [Betrag], Wohnfläche: [qm], Kosten/qm: [Betrag]

Prüfe bitte:

1. Sind die Voraussetzungen erfüllt? (Baukostenobergrenze, Frist, Nutzung)
2. Wie hoch wäre die Sonder-AfA in den ersten 4 Jahren?
3. Wie verhält sich Sonder-AfA zur normalen AfA?
4. Was passiert bei vorzeitigem Verkauf (Sperrfrist)?
5. Rechne beide Szenarien über 10 Jahre durch und vergleiche die Steuerersparnis.

12 Restnutzungsdauer-Gutachten vorbereiten

Der größte AfA-Hebel: Verkürzte Restnutzungsdauer kann die Abschreibung verdoppeln.

PROMPT

Ich überlege ein Gutachten zur verkürzten Restnutzungsdauer erstellen zu lassen (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG):

Objekt: [Adresse]

- Baujahr: [Jahr], Kaufpreis Gebäude: [Betrag]
- Bisherige AfA: [2%/2,5%] = [Betrag]/Jahr
- Zustand: [gut/mittel/sanierungsbedürftig]
- Bereits abgeschrieben seit: [Anzahl] Jahren

Bitte:

1. Schätze die mögliche verkürzte Restnutzungsdauer (nach ImmoWertV)
2. Berechne die neue AfA bei z.B. [20/25/30] Jahren Restnutzungsdauer
3. Vergleiche alte vs. neue AfA über die nächsten 10 Jahre
4. Berechne die Steuerersparnis bei Grenzsteuersatz [Prozent]%
5. Bewerte ob sich Gutachterkosten (ca. 1.500–3.000€) lohnen
6. Nenne aktuelle BFH-Urteile zur Restnutzungsdauer

Pro-Tipp: Bei älteren Objekten (vor 1970) kann die AfA von 2% auf 4-5% steigen. Das sind oft 3.000-8.000€ mehr Abschreibung pro Jahr.

KATEGORIE 4

Kosten & Werbungskosten

13 Schuldzinsen-Check

Prüft ob du alle Darlehenszinsen korrekt und vollständig absetzt.

PROMPT

Prüfe meine Schuldzinsen für die Steuererklärung [Jahr]:

Darlehen 1: [Bank], Nr. [Nr.]

- Ursprünglich: [Betrag], Restschuld 01.01.: [Betrag]
- Gezahlte Zinsen: [Betrag], Tilgung: [Betrag]
- Verwendungszweck: [Kauf Objekt X / Renovierung Objekt Y / Umschuldung]
[Weitere Darlehen analog]

Bitte prüfe:

1. Sind alle Zinsen als Werbungskosten absetzbar? (Zuordnung zum Objekt)
2. Gemischte Darlehen (teilweise privat, teilweise V+V)? Wie aufteilen?
3. Bereitstellungszinsen, Disagio oder Vorfälligkeitsentschädigungen angefallen?
4. Kann ich Zinsen für Umschuldungen absetzen?
5. Was ist mit Kontokorrentzinsen auf dem Mietkonto?
6. Übersicht: Absetzbare Zinsen pro Objekt

14 Erhaltungsaufwand vs. Herstellungskosten

Die wichtigste Unterscheidung: Sofort absetzen oder über 50 Jahre abschreiben?

PROMPT

Ich habe folgende Maßnahmen an meinem Mietobjekt [Adresse] durchgeführt:

[z.B.: Neue Heizung: [Betrag], Bad erneuert: [Betrag], Fenster getauscht: [Betrag], Dach neu: [Betrag]]

Kaufdatum: [Datum], Kaufpreis: [Betrag]

Bitte bewerte für JEDE Maßnahme:

1. Erhaltungsaufwand (sofort absetzbar) oder Herstellungskosten (aktivieren)?
2. Prüfe die 15%-Grenze (anschaffungsnahe Herstellungskosten § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG)
3. Prüfe ob Standardhebung vorliegt (3 von 4 Kernbereichen)
4. Berechne: Sofortabzug vs. Abschreibung über Restnutzungsdauer
5. Empfehle die optimale steuerliche Behandlung

Pro-Tipp: In den ersten 3 Jahren nach Kauf gilt die 15%-Grenze. Taktik: Maßnahmen aufteilen oder ins 4. Jahr schieben.

15 Erhaltungsaufwand auf 5 Jahre verteilen

Nutzt § 82b EStDV um große Reparaturen steuerlich optimal zu verteilen.

PROMPT

Ich habe [Jahr] Erhaltungsaufwand von [Betrag] für Objekt [Adresse].

Mein zu versteuerndes Einkommen (ohne V+V):

- [Jahr]: ca. [Betrag]

- [Jahr+1]: ca. [Betrag] (Prognose)

- [Jahr+2]: ca. [Betrag] (Prognose)

Grenzsteuersatz: ca. [Prozent]%

Vergleiche diese Szenarien:

A) Sofortabzug im Jahr der Zahlung

B) Verteilung auf 2 Jahre (§ 82b EStDV)

C) Verteilung auf 5 Jahre (§ 82b EStDV)

Für jedes Szenario: Steuerersparnis pro Jahr, Steuerersparnis gesamt (Barwert), Auswirkung auf Grenzsteuersatz. Empfehlung mit Begründung.

16 Renovierungskosten kategorisieren

Teilt einen Renovierungs-Kostenblock in die optimalen steuerlichen Kategorien auf.

PROMPT

Ich habe mein Mietobjekt [Adresse] renoviert. Gesamtkosten: [Betrag].

Rechnungen:

[Rechnung 1: Firma, Beschreibung, Betrag, Datum]

[Rechnung 2: Firma, Beschreibung, Betrag, Datum]

Objekt-Daten: Kaufdatum [Datum], Kaufpreis Gebäude [Betrag], Baujahr [Jahr]

Vor Renovierung vermietet: [ja/nein], nach Renovierung: [vermietet/Eigennutzung/Leerstand]

Kategorisiere jede Rechnung:

1. Erhaltungsaufwand (sofort absetzbar)
2. Anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG)
3. Herstellungskosten (aktivieren + abschreiben)
4. Nicht absetzbar

Tabelle mit Empfehlung pro Position und Gesamtsumme pro Kategorie.

17 Fahrtkosten für Vermietungsobjekte

Berechnet und dokumentiert absetzbare Fahrten zu deinen Mietobjekten.

PROMPT

Berechne meine absetzbaren Fahrtkosten für [Jahr]:

Wohnort: [Adresse]

Objekt 1: [Adresse], Entfernung einfach: [km]

- Mieterwechsel: [Anzahl] Fahrten
 - Reparaturen/Handwerker: [Anzahl]
 - Besichtigungen/Abnahmen: [Anzahl]
 - Zählerablesung: [Anzahl]
- [Weitere Objekte analog]

Zusätzlich: Steuerberater [Anzahl]x[km], Bank [Anzahl]x[km], Baumarkt [Anzahl]x[km]

Bitte:

1. Kilometerpauschale (0,30€/km) für alle Fahrten
2. Finanzamttaugliches Fahrtenbuch-Format erstellen
3. Kosten dem jeweiligen Objekt zuordnen
4. Tatsächliche Kosten vs. Pauschale vergleichen
5. Gesamtsumme absetzbare Fahrtkosten

Pro-Tipp: Dokumentiere jede Fahrt mit Datum, Ziel und Grund. Ein Notizbuch im Auto oder eine Excel-Tabelle reicht dem Finanzamt.

KATEGORIE 5

Spezialfälle

18 Vermietung an Angehörige (66%-Regel)

Prüft ob deine verbilligte Vermietung steuerlich korrekt aufgesetzt ist.

PROMPT

Ich vermiete eine Wohnung an [Verwandtschaftsgrad]:

- Adresse: [Adresse]
- Vereinbarte Kaltmiete: [Betrag]/Monat
- Ortsübliche Vergleichsmiete: [Betrag]/Monat
- Nebenkosten-Vorauszahlung: [Betrag]/Monat
- Werbungskosten gesamt: [Betrag]/Jahr

Bitte prüfe:

1. Liegt die Miete bei mindestens 66%? (§ 21 Abs. 2 EStG)
2. Voller Werbungskostenabzug möglich?
3. Wie berechnet sich die ortsübliche Miete korrekt?
4. Welche Nachweise brauche ich für das Finanzamt?
5. Totalüberschussprognose: Ist die Vermietung auf 30 Jahre tragfähig?

19 Kurzzeitvermietung & Airbnb

Steuerliche Behandlung von Ferienwohnungen und Kurzzeitvermietung.

PROMPT

Ich vermiete eine Wohnung über Airbnb/Booking:

- Adresse: [Adresse]
- Vermietungstage: [Anzahl], Eigennutzung: [Tage], Leerstand: [Tage]
- Einnahmen brutto: [Betrag], USt-pflichtig: [ja/nein]
- Kosten: Plattform [Betrag], Reinigung [Betrag], Ausstattung [Betrag]

Bitte:

1. V+V oder Gewerbebetrieb? (Abgrenzung)
2. Korrekte Erklärung: Anlage V vs. Anlage G/S?
3. Werbungskostenabzug bei Eigennutzung?
4. Umsatzsteuer: Bin ich pflichtig? Lohnt sich Option zur USt?
5. Gewerbesteuer: Freibetrag 24.500€ – bin ich darüber?
6. Neues Kurzzeitvermietungs-Gesetz ab Mai 2026: Was ändert sich?

Pro-Tipp: Ab Mai 2026 gelten neue Regeln: Registrierungspflicht und Tage-Obergrenze. Prüfe JETZT ob dein Setup noch legal ist.

20 Leerstand dokumentieren & absetzen

Sichert den Werbungskostenabzug während Leerstandszeiten.

PROMPT

Mein Mietobjekt [Adresse] steht seit [Datum] leer.

Grund: [Mieterwechsel/Renovierung/keine Nachfrage]

Dauer: [Monate], Inserate: [ja/nein, wo, seit wann]

Besichtigungen: [Anzahl], Geforderte Miete: [Betrag] (Vergleichsmiete: [Betrag])

Laufende Kosten: Zinsen [Betrag/Mon], Hausgeld [Betrag/Mon], Grundsteuer [Betrag/Jahr]

Bitte:

1. Sind Werbungskosten während Leerstand absetzbar? (Einkünfteerzielungsabsicht)
2. Welche Nachweise brauche ich?
3. Ab wann zweifelt das Finanzamt die Absicht an?
4. Dokumentations-Checkliste für finanzamtfesten Leerstand
5. Was kann ich tun um Leerstand zu beenden UND steuerlich abzusichern?

21 Grundsteuer-Reform – Was ändert sich?

Die Reform trifft 2025/2026 erstmals die Nebenkostenabrechnung. Bist du vorbereitet?

PROMPT

Die Grundsteuer-Reform ist in Kraft. Analysiere die Auswirkungen:

Objekt 1: [Adresse], alter Betrag: [Betrag]/Jahr, neuer Betrag: [Betrag]/Jahr
[Weitere Objekte analog]

Fragen:

1. Veränderung pro Objekt (absolut und prozentual)?
2. Kann ich die neue Grundsteuer auf Mieter umlegen? (§ 2 Nr. 1 BetrKV)
3. Was muss ich in der Nebenkostenabrechnung anpassen?
4. Muss ich Vorauszahlungen meiner Mieter anpassen?
5. Kann ich gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch einlegen?
6. Wie wirkt sich die neue Grundsteuer auf die Anlage V aus?

Erstelle einen Aktionsplan mit Terminen.

22 Photovoltaik & Vermietung

PV-Anlagen auf Mietobjekten — seit 2023 steuerfrei, aber mit Fallstricken.

PROMPT

Ich habe eine PV-Anlage auf meinem Mietobjekt [Adresse]:

- Leistung: [kWp], Inbetriebnahme: [Datum], Kosten: [Betrag]
- Einspeisevergütung: [Betrag/Jahr]
- Eigenverbrauch: [ja/nein], Stromlieferung an Mieter: [ja/nein]

Bitte erkläre:

1. Steuerbefreiung § 3 Nr. 72 EStG: Greift sie? (Grenze 30 kWp)
2. Muss ich PV-Einkünfte trotz Befreiung erklären?
3. Umsatzsteuer: Nullsteuersatz seit 2023 – was tun?
4. PV-Anlage als Werbungskosten bei V+V absetzbar?
5. Stromlieferung an Mieter: Gewerbliche Einkünfte?
6. Optimale Gestaltung: PV + Vermietung steuerlich ideal aufsetzen

Pro-Tipp: PV bis 30 kWp = einkommensteuer- UND umsatzsteuerfrei. Aber: Stromlieferung an Mieter kann gewerbliche Einkünfte auslösen.

KATEGORIE 6

Planung & Strategie

23 Mieterhöhung steuerlich planen

Berechnet die steuerlichen Auswirkungen — und ob sie sich wirklich lohnt.

PROMPT

Ich plane eine Mieterhöhung für Objekt [Adresse]:

- Aktuelle Kaltmiete: [Betrag]/Monat, Geplant: [Betrag]/Monat
- Ortsübliche Vergleichsmiete: [Betrag]/Monat
- Mietvertrag seit: [Datum], Letzte Erhöhung: [Datum]
- Grenzsteuersatz: ca. [Prozent]%

Bitte:

1. Mietrechtlich zulässig? (Kappungsgrenze, Mietspiegel)
2. Wie viel bleibt nach Steuern übrig? (Netto-Effekt)
3. Auswirkung auf Anlage V
4. Wann lohnt sich eine Erhöhung NICHT?
5. Alternative: Modernisierungumlage (§ 559 BGB)?
6. Optimaler Zeitpunkt im Steuerjahr?

24 Immobilienkauf steuerlich bewerten

Bewertet einen geplanten Kauf aus steuerlicher Sicht — bevor du unterschreibst.

PROMPT

Ich überlege folgende Immobilie zu kaufen:

- Kaufpreis: [Betrag], Adresse: [Adresse], Baujahr: [Jahr]
- Wohnfläche: [qm], Grundstück: [qm], Zustand: [saniert/unsaniert]
- Erwartete Kaltmiete: [Betrag]/Monat, Hausgeld: [Betrag]/Monat
- Eigenkapital: [Betrag], Darlehen: [Betrag], Zins: [%], Tilgung: [%]
- Grenzsteuersatz: ca. [%], Vorhandene Objekte: [Anzahl]

Berechne:

1. Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch, Makler)
2. Jährliche AfA (optimale Kaufpreisaufteilung)
3. Steuerliches Ergebnis Jahr 1-5
4. Cashflow nach Steuern pro Monat
5. Rendite vor und nach Steuern
6. Steuerersparnis durch Verlustverrechnung
7. Fazit: Lohnt sich der Kauf steuerlich?

25 Finanzierungsstruktur optimieren

Analysiert dein Darlehensportfolio und findet steuerliche Optimierungen.

PROMPT

Analysiere meine Finanzierungsstruktur:

Objekt 1: [Adresse]

- Darlehen: [Betrag], Zins: [%], Tilgung: [%], Zinsbindung bis: [Datum]
- Aktueller Wert: ca. [Betrag]

[Weitere Objekte analog]

Selbstgenutzte Immobilie: Darlehen [Betrag], Zins [%]

Grenzsteuersatz: ca. [%]

Bitte analysiere:

1. Welche Darlehen priorisiert tilgen? (Nicht absetzbare zuerst!)
2. Lohnt sich Umschuldung bei aktuellen Zinssätzen?
3. Zweikontenmodell: Zinsen von privat auf V+V verschieben?
4. Sondertilgung: Wo für maximalen Steuereffekt?
5. Forward-Darlehen: Jetzt Zinssicherung?
6. Portfolio in 5/10/15 Jahren?

Erstelle eine Optimierungs-Roadmap mit konkreten Schritten.

Pro-Tipp: Zweikontenmodell: Mieteinnahmen tilgen die Eigenheim-Schuld, neues Darlehen für Mietobjekte. So werden die Zinsen absetzbar. Vorher mit der Bank klären!

DEIN NÄCHSTER SCHRITT

Bereit für das volle System?

Du hast 25 Prompts — jetzt lass die KI-Agents die Arbeit machen.
Alle Prompts sind bereits in PromptSteuer integriert, plus Dashboard,
AfA-Rechner und PDF-Export.

FREE

0€

Für immer kostenlos

- ✓ 1 Objekt
- ✓ 3 Belege/Monat
- ✓ 10 Chat-Fragen/Monat
- ✓ Alle 6 Agents

BASIS

29€ /Monat

oder 290€/Jahr (2
Monate gratis)

- ✓ 3 Objekte
- ✓ Unbegrenzt Belege
- ✓ Unbegrenzt Chat
- ✓ PDF-Export

PRO

49€ /Monat

oder 490€/Jahr (2
Monate gratis)

- ✓ Unbegrenzt Objekte
- ✓ Priority Support
- ✓ CSV/DATEV-Export
- ✓ Alle 6 Agents

Kostenlos starten →

Kein Abo nötig. Free-Tier ohne Kreditkarte.

promptsteuer.ai

Alle Preise inkl. MwSt. · 30 Tage Geld-zurück-Garantie

Wichtiger Hinweis gem. StBerG: PromptSteuer bietet keine Steuerberatung im Sinne des Steuerberatungsgesetzes an. Die KI-gestützten Analysen dienen ausschließlich der Information und ersetzen nicht die Beratung durch einen zugelassenen Steuerberater.