

Die perfekte Immobilien-Ablage

Eine klare, steuerfeste Ordnerstruktur für Bestandsimmobilien.

Das erste Objekt wird sorgfältig sortiert, das zweite anders, beim dritten liegen die Belege schon lose herum – drei Objekte, drei Strukturen. Spätestens bei Steuererklärung, Bankgespräch oder Verkauf wird das teuer. Dieses System setzt für jedes Objekt dieselbe, durchdachte Struktur durch.

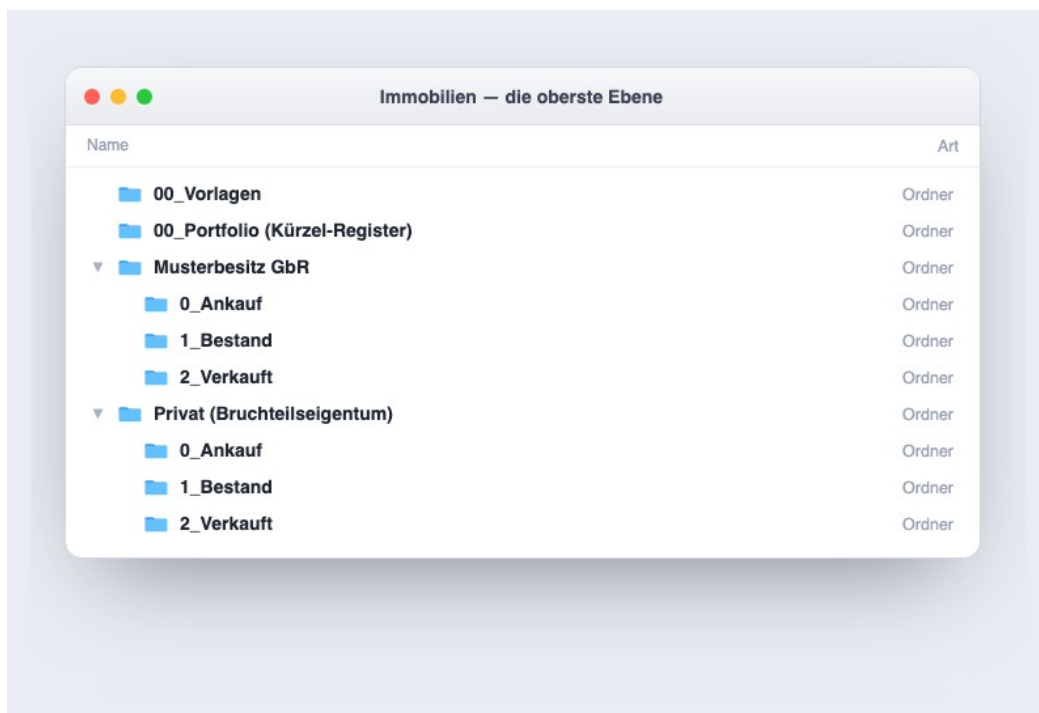
Das Prinzip in drei Ebenen

Geordnet wird von oben nach unten – jede Ebene hat einen klaren Zweck:

Ebene	Bedeutung
1 · Halteform	Ganz oben wird nach Eigentümer-Konstrukt getrennt (GbR, Bruchteilseigentum, Privat, GmbH). Denn die Steuer läuft pro Halteform – Vermischung ist ein Risiko, kein Detail.
2 · Lebenszyklus	Innerhalb jeder Halteform: 0_Ankauf → 1_Bestand → 2_Verkauf. Ein Objekt wandert beim Notartermin eine Ebene weiter.
3 · Objekt	Jedes Objekt – ob Eigentumswohnung, Mehrfamilienhaus oder Kurzzeitvermietung – bekommt dieselbe Vorlage 00–09.

So sieht es im Finder aus

Ganz oben sortierst du nach Firma bzw. Eigentümer – darunter nach Ankauf, Bestand und Verkauf:

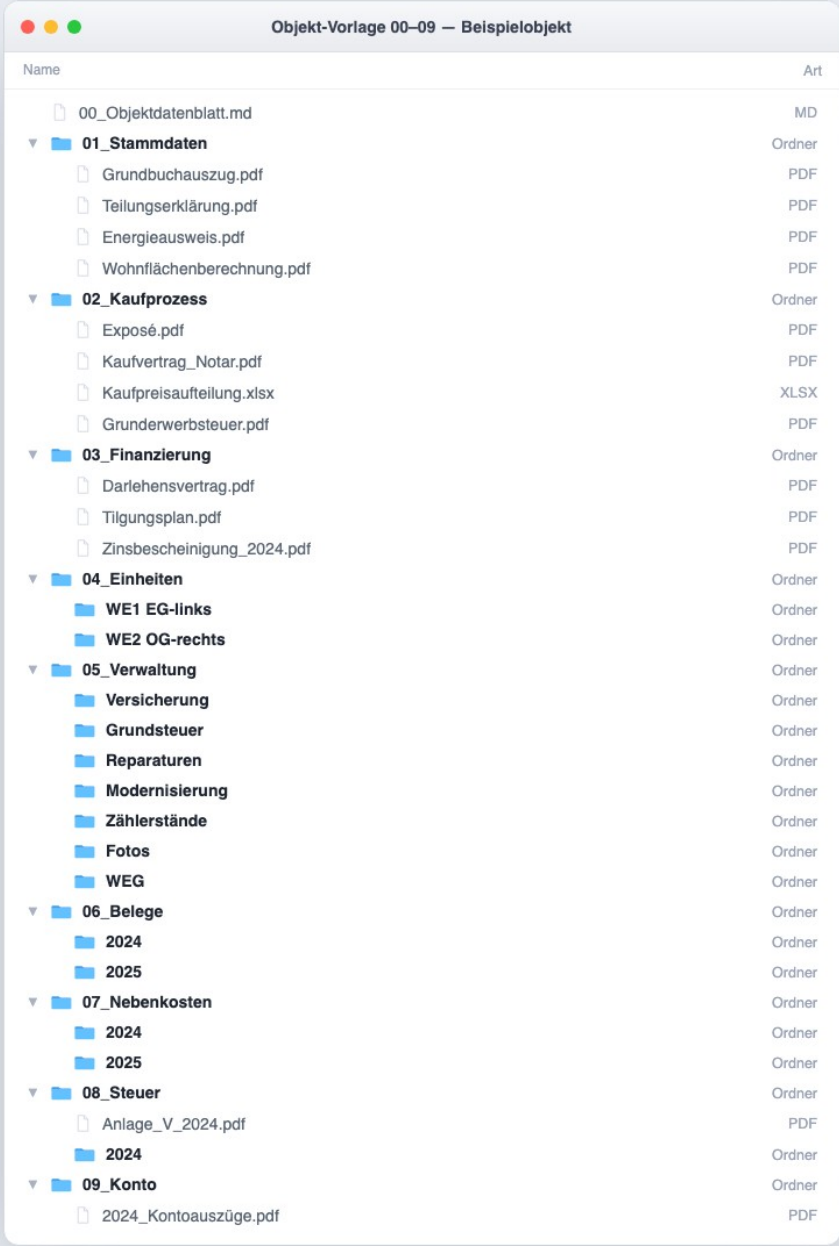


Die oberste Ebene – nach Eigentümer und Status sortiert

Nur ein, zwei Eigentumswohnungen? Dann brauchst du die Firmen-Ebene gar nicht – deine Wohnung ist einfach ein Objekt mit den Ordnern 00–09. Genauso einfach.

Die Objekt-Vorlage (00–09)

Eine einzige Vorlage für jedes Objekt. Gleiche Struktur überall – man findet sich auf jedem Objekt sofort zurecht. So sieht sie mit Beispiel-Dateien aus:



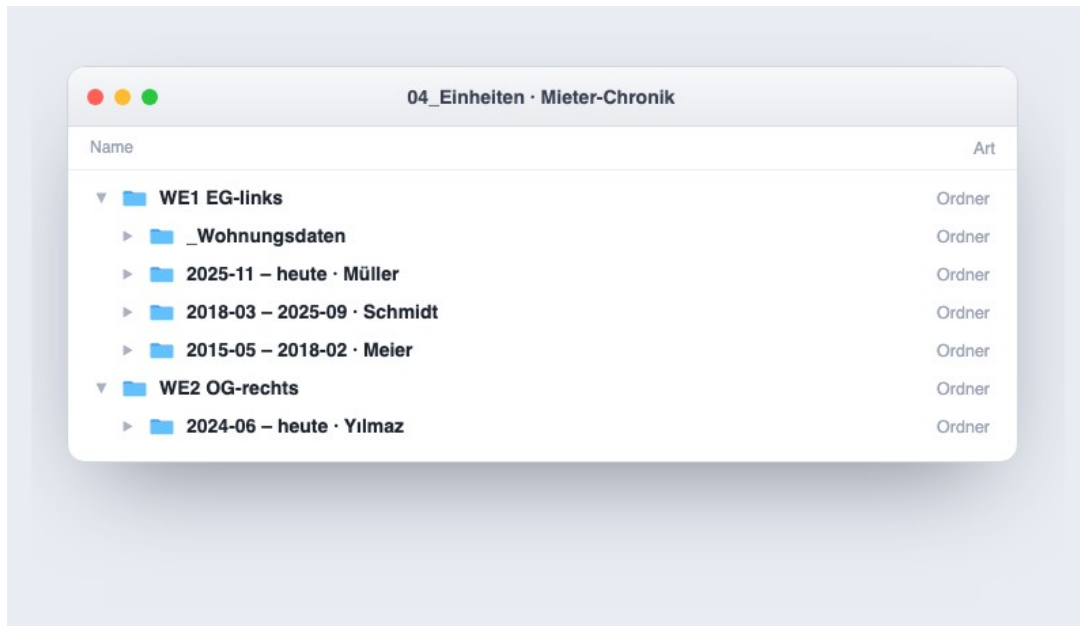
Name	Art
00_Objektdatenblatt.md	MD
▼ 01_Stammdaten	Ordner
Grundbuchauszug.pdf	PDF
Teilungserklärung.pdf	PDF
Energieausweis.pdf	PDF
Wohnflächenberechnung.pdf	PDF
▼ 02_Kaufprozess	Ordner
Exposé.pdf	PDF
Kaufvertrag_Notar.pdf	PDF
Kaufpreisaufteilung.xlsx	XLSX
Grunderwerbsteuer.pdf	PDF
▼ 03_Finanzierung	Ordner
Darlehensvertrag.pdf	PDF
Tilgungsplan.pdf	PDF
Zinsbescheinigung_2024.pdf	PDF
▼ 04_Einheiten	Ordner
WE1 EG-links	Ordner
WE2 OG-rechts	Ordner
▼ 05_Verwaltung	Ordner
Versicherung	Ordner
Grundsteuer	Ordner
Reparaturen	Ordner
Modernisierung	Ordner
Zählerstände	Ordner
Fotos	Ordner
WEG	Ordner
▼ 06_Belege	Ordner
2024	Ordner
2025	Ordner
▼ 07_Nebenkosten	Ordner
2024	Ordner
2025	Ordner
▼ 08_Steuer	Ordner
Anlage_V_2024.pdf	PDF
2024	Ordner
▼ 09_Konto	Ordner
2024_Kontoauszüge.pdf	PDF

Die Vorlage 00–09 mit Beispiel-Inhalten – für jedes Objekt identisch

Steuer-Kernregel: Reparaturen und Modernisierung strikt getrennt ablegen – wegen der 15%-Grenze für anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) in den ersten drei Jahren nach Kauf.

Die Einheiten-Ebene – Wohnungen & Mieter

Jede Wohnung ist ein stabiler Ordner. Darin liegt die Mieter-Chronik: pro Mieter ein datierter Ordner – so siehst du auf einen Blick, wer wann in der Wohnung wohnte, und behältst jede Mietakte.



Pro Wohnung eine chronologische Mieter-Liste – nichts wird gelöscht

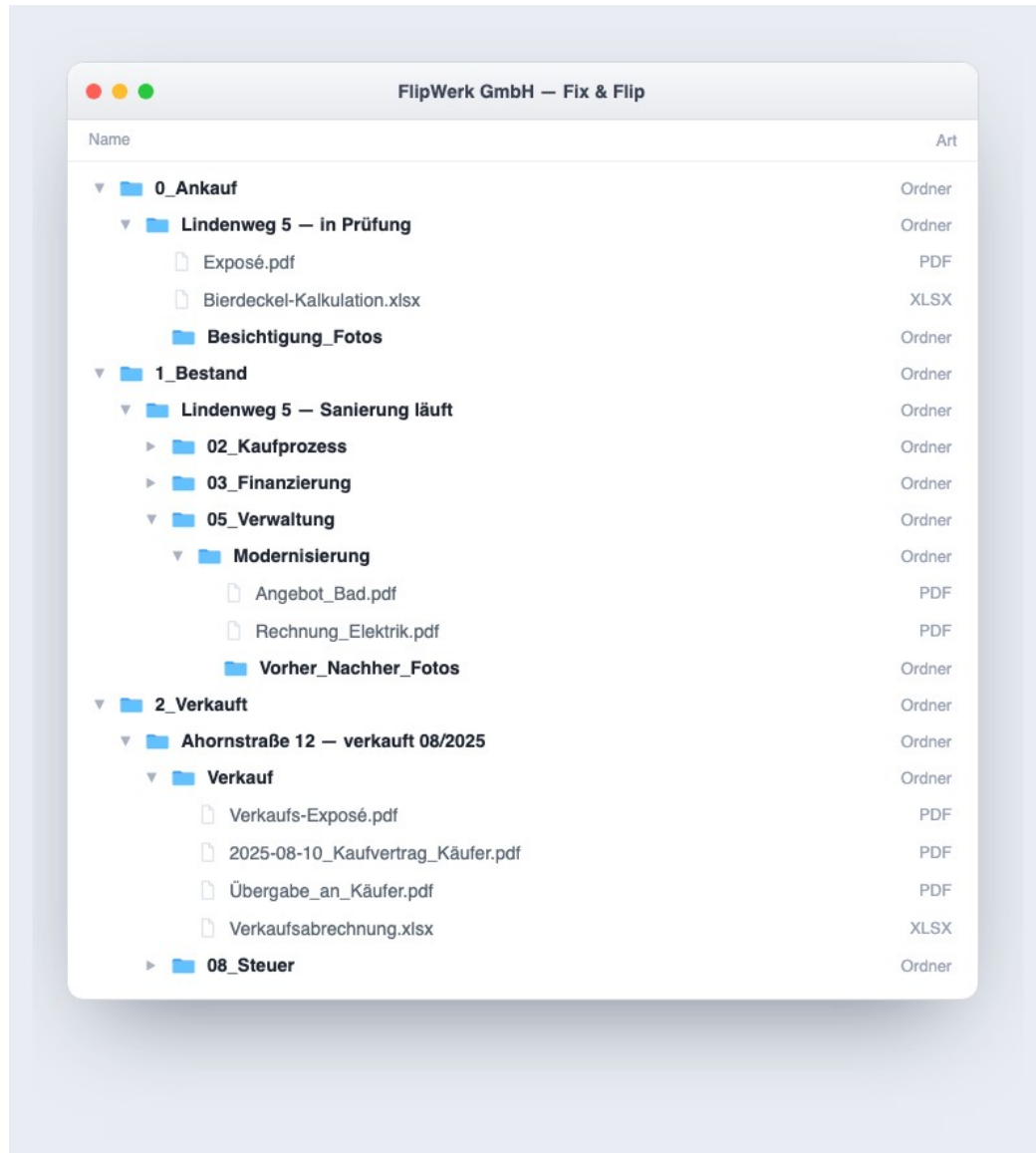
Pro Mieter-Ordner: Mietvertrag, Selbstauskunft/Bonität, Kautions, Übergabe (Ein+Aus), Mieterhöhungen, Korrespondenz.

- **Benennung:** JJJJ-MM – heute · Name (aktueller Mieter), JJJJ-MM – JJJJ-MM · Name (Vormieter). Das Wort „heute“ markiert den aktuellen Mieter.
- **Mieterwechsel = 2 Handgriffe:** „heute“ durch das Auszugsdatum ersetzen (Ordner bleibt liegen, nichts löschen) und neuen Mieter-Ordner anlegen.
- **Belege bleiben in 06_Belege:** Rechnungen – auch Renovierung nach Auszug – gehören zur Buchhaltung/Steuer, nicht in den Mieter-Ordner.

Anwendungsfälle aus der Praxis

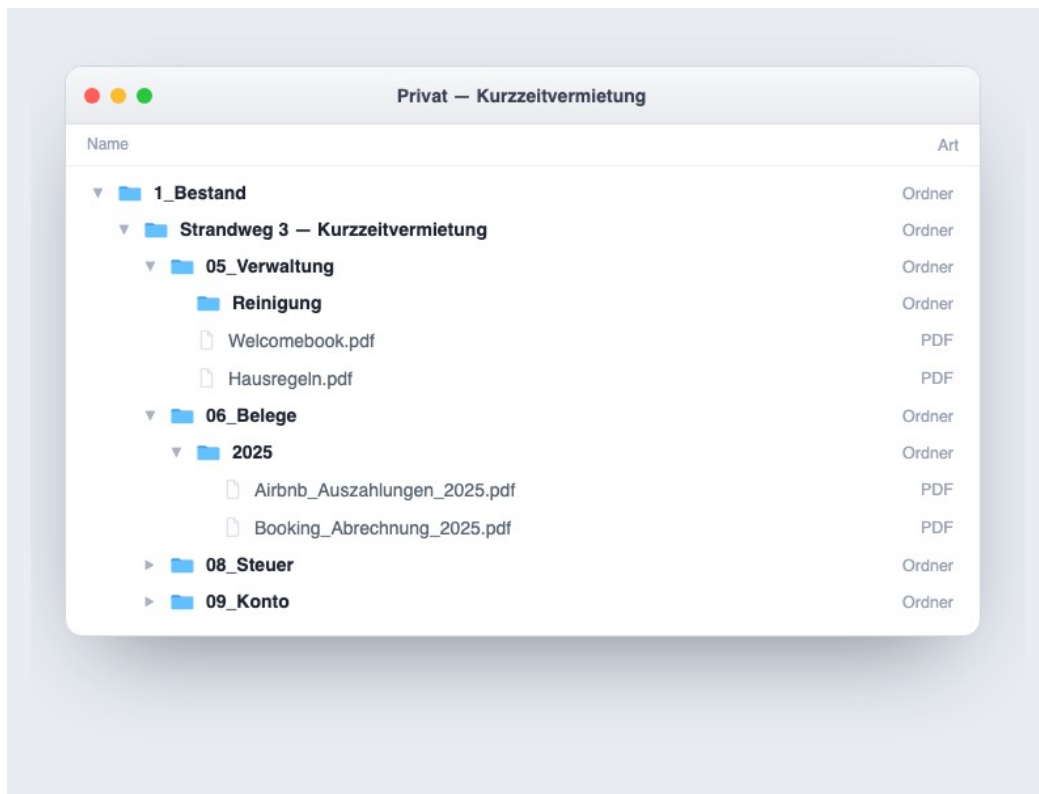
Dasselbe System, jede Strategie – damit du dich wiederfindest, egal wie du investierst. Buy & Hold siehst du oben; hier Fix & Flip, Kurzzeit und die einzelne Eigentumswohnung.

Fix & Flip: kaufen, sanieren, verkaufen. Das Objekt wandert 0_Ankauf → 1_Bestand → 2_Verkauft, der Verkauf bekommt einen eigenen Strang.



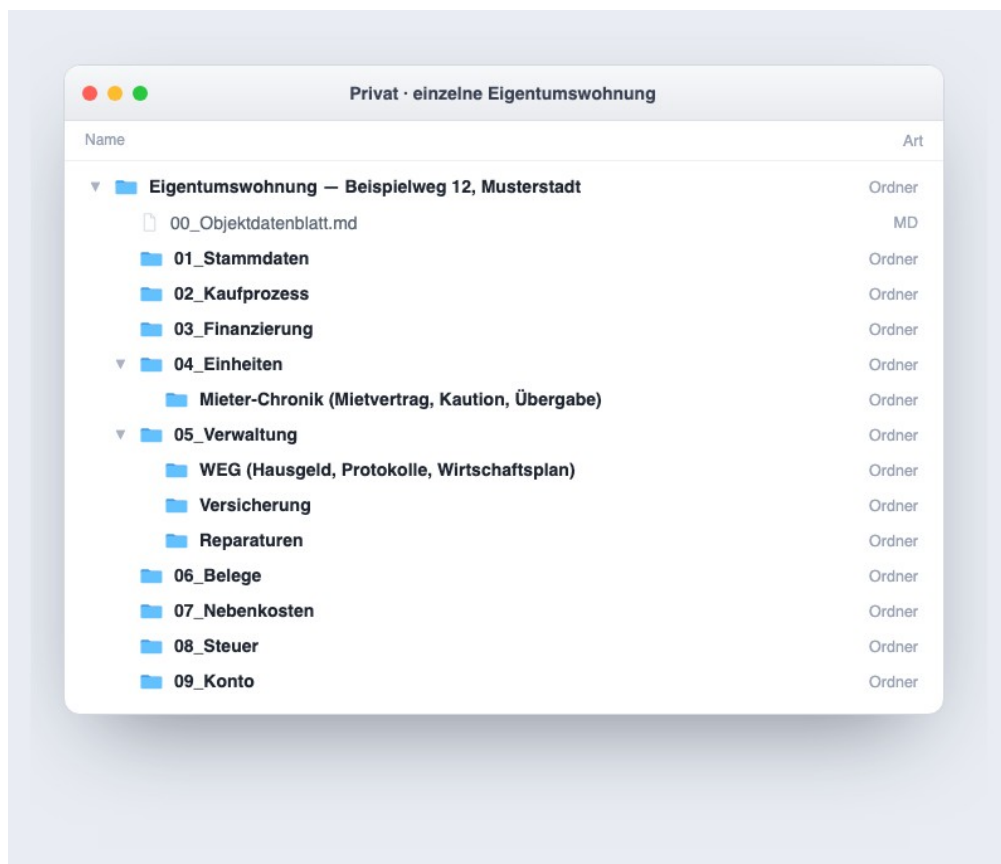
Fix & Flip – kompletter Lebenszyklus vom Ankauf bis zum Verkauf

Kurzzeitvermietung: Plattform-Abrechnungen (Airbnb/Booking) in den Belegen, Umsatzsteuer in der Steuer.



Kurzzeitvermietung – mit Umsatzsteuer und Plattform-Abrechnungen

Einzelne Eigentumswohnung: für Einsteiger mit ein, zwei Wohnungen – ohne Firmen-Ebene, dafür mit WEG-Unterlagen (Hausgeld, Protokolle, Wirtschaftsplan).



Einzelne Eigentumswohnung – schlank, aber nach demselben System

Kürzel-Regeln

Kurze Objekt-Kürzel wie B8 oder A19 – schnell getippt, eindeutig im Gespräch und in der Buchhaltung. Drei Regeln halten sie sauber:

- **Einmal vergeben = eingefroren.** Der Erstbelegte zieht nie um; ein neues Objekt weicht aus (die Beispielstraße bleibt B8, eine später hinzukommende Bachgasse 8 wird BA8).
- **Kollision** = gleicher Buchstabe UND gleiche Hausnummer. B8 und B43 leben problemlos nebeneinander.
- **Register** ist die einzige Wahrheit – eine Tabelle löst jedes Kürzel auf (A19 → Am Anger 19, Musterstadt).

Dateinamen

Einheitlich, mit Datum vorn – dann sortiert und findet sich alles von selbst:

```
JJJJ-MM-TT_Typ_Beschreibung  
2025-07-14_Rechnung_Heizungswartung.pdf  
2024-06-01_Mietvertrag_Mustermann.pdf
```

Sonderformen – gleiche Vorlage, nur ein Kennzeichen

- Eigentumswohnung (WEG): Wirtschaftsplan, Beschlussammlung, Hausgeldabrechnung in 05_Verwaltung/WEG.
- Kurzzeitvermietung: Umsatzsteuer in 08_Steuer, Plattform-Abrechnungen (Airbnb/Booking) in 06_Belege.
- Grundstück (unbebaut): keine Abschreibung auf den Boden, keine Einheiten – Stammdaten + Kaufprozess genügen.
- Extern verwaltet: eigener Ordner Hausverwaltung-extern als saubere Schnittstelle.

Gut zu wissen: Diese Struktur muss niemand von Hand anlegen – ein KI-Skill („Ordner-Architekt“) erzeugt und pflegt sie automatisch: er prüft den Ist-Zustand, schlägt den Umbau vor und setzt ihn nach Freigabe selbst um.

immoJUMP — registriert bei der ImmoDigit GmbH

immoJUMP nutzen: immojump.de · Mehr erfahren: easy.immojump.de · [Instagram @immojump](https://www.instagram.com/immojump)

© 2026 ImmoDigit GmbH · Euskirchener Straße 54 · 53909 Zülrich · Handelsregister HRB 29148 · Geschäftsführer: Christian Simons · info@immodigit.de

Dieses Dokument veranschaulicht eine empfohlene Ablagestruktur. Alle genannten Objekte und Adressen sind generische Beispiele.