



Halveo

WHITEPAPER · MAI 2026

● STEUER-SOFTWARE FÜR PRIVATE VERMIETER

Bevor die 15-Prozent-Falle zuschlägt

Halveo warnt rechtzeitig. Und wenn es schon passiert ist, zeigt es dir genau, was zu korrigieren ist. Der Fehler, den Excel und der Steuerberater erst sehen, wenn es zu spät ist.

15 %

SCHWELLEN-WATCHER
NACH § 6 ESTG

3 J

BEOBSACHTUNGS-FENSTER
AB ANSCHAFFUNG

EU

SERVER IN
FRANKFURT AM MAIN

0 €

FREE-TARIF
OHNE KREDITKARTE

In einem Satz.

Halveo ist die **Steuer-Software für private Vermieter**, die warnt, bevor eine Renovierung die 15-Prozent-Grenze nach § 6 EStG reißt und tausende Euro Steuervorteil vernichtet.

Der Fehler, den Excel und der Steuerberater erst sehen, wenn es zu spät ist.



Rechtzeitige Warnung

Direkt während der Belegerfassung



Korrektur-Aufstellung

Konkret pro Jahr bei Überschreitung



Daten in Deutschland

Verarbeitung nach DSGVO und BDSG



Free-Tarif dauerhaft

Ohne Kreditkarte testen

Wie eine Renovierung den **Steuervorteil kilt**.

Du kaufst deine erste vermietete Eigentumswohnung. Im ersten Jahr renovierst du für 30.000 Euro: neue Heizung, frische Bäder, ein paar Modernisierungen. Du gehst davon aus, dass du diese Aufwendungen sofort als Erhaltungsaufwand absetzen kannst.

Was du nicht weißt: Du hast damit die 15-Prozent-Grenze nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG überschritten, weil deine Anschaffung erst zwei Jahre zurück liegt und die Aufwendungen damit als anschaffungsnah gelten. Aus sofort absetzbaren 30.000 Euro werden Herstellungskosten, die du über Jahrzehnte über die Gebäude-AfA verteilst. Dein Steuervorteil im ersten Jahr ist weg, dein Steuerberater sieht es erst bei der Jahresabrechnung, und dann ist nichts mehr zu retten.

Genau diese Falle vermeidet **Halveo**.

Warnung, bevor es zu spät ist.

A

LIVE

Vorwarnung während der Belegerfassung

Halveo schaut auf jeden Erhaltungs- oder Modernisierungs-Beleg im 3-Jahres-Fenster ab Anschaffung und rechnet den Verbrauch laufend mit. Erhaltungs-Belege, Reparatur-Fahrten und Modernisierungs-Anlagegüter fließen in einer einzigen Prüfung zusammen, weil das Finanzamt sie auch so betrachtet.

- Ab 70 Prozent der Grenze: Vorsicht-Hinweis vor größeren Posten
- Ab 100 Prozent: Überschreitungs-Meldung mit Spielraum in Euro
- Sichtbar im Cockpit und im Objekt-Detail

B

NEU

Korrektur-Assistent bei Überschreitung

Wenn die Schwelle gerissen wird, liefert Halveo nicht nur eine Warnung, sondern eine konkrete Aufstellung pro Kalenderjahr: welche Beträge rückwirkend von Erhaltungsaufwand zu Herstellungskosten umqualifiziert werden müssen, in welchen Steuerjahren bereits eingereichte Anlage V berichtigt werden müssen, und welche Summen ab jetzt zur Gebäude-AfA aktiviert werden.

Beispiel: Aufwendungen aus 2024: 12.500 Euro. Aus 2025: 28.000 Euro. Anlage V 2024 und 2025 ist zu berichtigen. Diese Beträge müssen als Herstellungskosten zur Gebäude-AfA aktiviert werden.

Nicht nur Warnung. Anleitung zur Schadensbegrenzung.

C

SPEZIALFÄLLE

An denen Standardsoftware vorbeirechnet

Halveo deckt die Konstellationen ab, an denen Excel und generische Steuerprogramme wie Taxfix oder WISO typischerweise versagen: Mischfälle aus Erhaltungs-Belegen und Modernisierungs-Anlagegütern werden zusammengezählt statt getrennt betrachtet, Anschaffungsnebenkosten fließen korrekt in die Bemessungsgrundlage, die Brutto-Netto-Behandlung richtet sich nach dem Vorsteuerabzug-Status der Vermietung, und Belege, die noch keine Steuer-Klassifizierung haben, bleiben sichtbar, damit nichts in der Inbox übersehen wird.

Halveo gibt eine fundierte Orientierung und warnt rechtzeitig. Die steuerliche Endbeurteilung trifft der Vermieter, im Zweifel mit dem Steuerberater.

Was Halveo sonst noch tut.

Damit der Watcher überhaupt funktioniert, braucht es Werkzeuge darunter. Diese Stütz-Funktionen sind selbst hilfreich, sie sind aber nicht der Kern.

Belegerfassung mit KI-Klassifizierung

Damit der Watcher die 15-Prozent-Grenze überhaupt berechnen kann, muss jeder Beleg richtig eingeordnet sein. Halveo klassifiziert automatisch mit Google Gemini und lässt den Vermieter Vorschläge bestätigen oder korrigieren. Die KI lernt mit: ab dem dritten Beleg vom selben Lieferanten schlägt sie die richtige Einordnung direkt vor.

Anlage V vorbereitet, Anlagespiegel mit AfA

Aus den klassifizierten Belegen ergibt sich fortlaufend eine vorbereitete Anlage V, sortiert nach den Kategorien, die das Finanzamt erwartet. Modernisierungs-Anlagegüter werden mit linearer AfA, Sammelposten oder Gebäude-AfA korrekt abgebildet, mit Restbuchwert-Verlauf pro Jahr.

Steuerberater-Paket

Excel mit den Anlage-V-Werten, alle Belege als PDF im ZIP, klare Struktur für die Erfassung in DATEV. Ein direkter DATEV-EXTF-Buchungsstapel ist auf der Roadmap. Derzeit übergibt Halveo die Daten als Excel-plus-Belege-Paket, das der Steuerberater mit klarer Struktur in DATEV überträgt.

Mieter-Verwaltung und Cashflow-Sicht

Operative Funktionen rund um den Steuer-Kern. Mieter-Daten, Mietzahlungen manuell erfasst, Cashflow-Cockpit über alle Objekte, optionale Mieter-App mit Schaden-Meldung, Müll-Kalender und freigegebenen Dokumenten.

Mehr-Eigentümer-Verteilung

Bei Erbengemeinschaften und Familien-GbR verteilt Halveo Erträge und Aufwendungen automatisch nach den hinterlegten Eigentumsquoten. In der Anlage-V-Ansicht filterst du auf einen einzelnen Eigentümer und siehst dessen anteilige Werte. Die Erzeugung eines separaten Anlage-V-Auszugs pro Eigentümer als eigene Datei ist *in Vorbereitung*.

Daten in Deutschland



Server in Deutschland
(Frankfurt)



Row-Level-Security pro
Org



AVV auf Knopfdruck



Keine Kreditkartendaten



Mieter sieht nur
Freigegebenes



Steuerberater per Read-
Only-Link

WAS HALVEO NICHT IST, EHRlichkeitSHALBER

- **Keine Vollbuchhaltung.** Anlage V ja, doppelte Buchführung, Bilanz, GuV nein.
- **Keine Rechtsberatung.** Wir geben Paragraphen-Hinweise, das ersetzt keine Rückfrage beim Anwalt oder Steuerberater.
- **Kein CRM für Großvermieter.** Bei 50+ Wohnungen mit Team-Koordination ist eine Branchen-Software die richtige Wahl.
- **Kein generisches Steuerprogramm wie Taxfix oder WISO.** Halveo ist spezialisiert auf private Vermieter mit Schwerpunkt auf den Sonderfällen rund um Anschaffung und Renovierung, an denen Generalisten-Software typischerweise scheitert. Wer eine komplette Einkommensteuer-Erklärung machen will, ist mit den Generalisten besser bedient. Wer das Vermietungs-Teil scharf machen will, mit Halveo.

ZIELGRUPPE

Für wen ist Halveo.

Primäre Wedge-Zielgruppe

Private Vermieter mit ein bis drei Wohnungen, frischer Eigentumserwerb oder mitten in Renovierung, ohne festen Steuerberater oder mit Steuerberater, der das aufbereitete Ergebnis weiterverarbeitet. Genau die Konstellation, in der die 15-Prozent-Falle real zuschlägt.

Sekundäre Zielgruppe

Erbengemeinschaften und Familien-GbR mit zwei bis fünf Einheiten, die mit anteiliger AfA, Schuldzinsen-Verteilung und Quoten-Berechnung kämpfen. Die proportionale Aufteilung funktioniert heute, der separate Auszug pro Eigentümer kommt nach.

NICHT DIE ZIELGRUPPE: Gewerbliche Vermieter mit großen Portfolios, Hausverwaltungen, WEG-Verwalter. Halveo ist privater Vermieter, kein Profi-Tool.

TARIFE

Für Vermieter, die ihre Steuer richtig machen wollen.

Ohne zum Steuerberater zu rennen oder Excel-Bastel zu betreiben.

FREE	EMPFODLEN SOLO	PRO
0 € für immer · ohne Kreditkarte	9,90 € /Mt 95,88 € jährlich · 1 Monat geschenkt	24,90 € /Mt 239,90 € jährlich · 2 Monate geschenkt
1 Wohnung	bis 10 Wohnungen	bis 30 Wohnungen
<ul style="list-style-type: none">✓ Anschaffungsnah-Watcher✓ Beleg-Scan mit KI✓ Mieter-App- Finanz-Cockpit- Anlage V Generator- Steuerberater-Paket	<ul style="list-style-type: none">✓ Alles aus Free✓ E-Mail-Inbox mit KI✓ Finanz-Cockpit✓ Anlage V + Steuerberater-Paket✓ Nebenkosten-Abrechnung (geplant)✓ Steuerberater-Zugang	<ul style="list-style-type: none">✓ Alles aus Solo✓ Team-Mitglieder✓ DATEV-EXTF-Buchungstapel (geplant)✓ Priority Support

Free-Tarif unbegrenzt kostenlos · Wechsel jederzeit möglich, monatlich kündbar · Jährliche Zahlung spart 1 bis 2 Monatsbeiträge

SO SIEHT DER EINSTIEG AUS

Watcher in vier Schritten aktiviert.

1**TAG 1****Setup**

- Account + Org anlegen
- Objekt mit Kaufdatum und Kaufpreis
- (Das aktiviert den Watcher)
- Mietverträge hochladen

2**ERSTE WOCHEN****Belege**

- Belege scannen
- Halveo-Adresse bei Versicherern
- Watcher rechnet im Hintergrund

3**LAUFEND****Vor jeder Sanierung**

- Cockpit-Banner prüfen
- Verbleibender Spielraum sichtbar
- Warnung bei 70 Prozent

4**JAHRESENDE****Steuer-Win**

- Anlage V per Klick
- Steuerberater-Paket
- Keine Wochenend-Marathons

HÄUFIG GEFRAGT

Schnelle Antworten.

Q. Was bringt der 15-Prozent-Watcher konkret?

Er rechnet während der Belegerfassung mit, wieviel deiner Erhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen im 3-Jahres-Fenster nach Anschaffung schon zusammenkommen. Ab 70 Prozent der Grenze warnt er, ab 100 Prozent meldet er Überschreitung und liefert eine Aufstellung, welche Beträge aus welchen Jahren von Erhaltungsaufwand zu Herstellungskosten umzubuchen sind.

Q. Was passiert mit meinen Daten wenn ich kündige?

Volldownload als Zip-Archiv. 30 Tage Karenzzeit, danach Löschung nach DSGVO und BDSG.

Q. Kann ich Halveo ohne Kreditkarte testen?

Ja. Free-Tarif dauerhaft kostenlos für 1 Wohnung. Upgrade jederzeit ohne Datenverlust.

Q. Funktioniert das auch wenn Mieter kein Smartphone haben?

Mieter-App ist optional. Alle Vermieter-Funktionen laufen auch solo.

Q. Was ist mit Mietzahlungen?

Aktuell manuelle Erfassung im Mietkonto, mit Überblick über offene und überfällige Beträge. Eine automatische Bankanbindung ist in Prüfung, noch ohne festen Termin.

Q. Welche Sprachen?

Aktuell Deutsch. Englisch und Französisch sind für 2027 geplant.

ÜBER UNS

Aus Brigachtal, mit Bodenhaftung.

Halveo entsteht in Brigachtal im Schwarzwald, als Solo-Founder-Projekt. Wir bauen die Software, die wir selbst als Vermieter gebraucht hätten: pragmatisch, schlank, ohne Bullshit-Features. Daten liegen in Deutschland (Supabase, Frankfurt am Main), Verarbeitung nach DSGVO und BDSG, regelmäßige Updates.

Unser Versprechen: Wenn etwas nicht passt, sag es uns. Wir bauen es um.

JETZT LOSLEGEN

Bevor die nächste Sanierung ansteht.

Free-Tarif ohne Kreditkarte. Monatlich kündbar. Wechsel zwischen den Tarifen jederzeit möglich.

Kostenlos starten →

Mehr erfahren

halveo.de · App-Login: app.halveo.de

kontakt@meyso.de

Stand Mai 2026 · Halveo entwickelt sich wöchentlich weiter · Aktuelle Feature-Liste unter halveo.de/features