

30. JULI 2019

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Steuern sparen beim Hausverkauf mit den richtigen Tipps

- *Eigentümer umgehen die Spekulationssteuer, wenn sie die Immobilie drei Jahre lang vor dem Verkauf zu eigenen Wohnzwecken nutzen*
- *Beim Verkauf eines geerbten Hauses müssen Hausbesitzer keine Steuern zahlen, solange der Zeitpunkt des Kaufs über zehn Jahre zurückliegt*
- *Bei mehr als drei Veräußerungsgeschäften in fünf Jahren sind Gewerbe- und Einkommenssteuer fällig*

**Berlin, 30. JULI 2019** – Die Entscheidung steht fest: Das Haus wird verkauft. Vermarkten, verkaufen und über die kompletten Einnahmen frei verfügen? Ganz so einfach ist es meistens nicht. Wer denkt, dass der gesamte Verkaufserlös in allen Fällen steuerfrei ist, liegt falsch. Eigentümer, die ihre Immobilie verkaufen, sollten anfallende Steuern nicht unterschätzen. Ob und welche Steuern Immobilienbesitzer zahlen müssen und was zu beachten ist, um beim Hausverkauf Steuern zu sparen, zeigen die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)).

### **Welche Steuerarten gibt es beim Hausverkauf?**

„Wer mit dem Gedanken spielt, sein Objekt zu verkaufen, sollte sich mit zwei zentralen Fragen befassen: Wie lange ist die zu verkaufende Immobilie bereits im eigenen Besitz und gibt es weitere Immobilien, die in der kommenden Zeit verkauft werden sollen? Durch die Beantwortung dieser Fragen lässt sich sagen, ob Immobilienbesitzer Steuern zahlen müssen“, erklärt Hanno Heintzenberg, Gründer und Geschäftsführer von McMakler. Generell existieren zwei unterschiedliche Steuerarten, die beim Hausverkauf entstehen können. Beide fallen unter die Einkommenssteuer: die Gewinn- beziehungsweise Spekulationssteuer und Gewerbesteuer. Welche Steuerart wann erfolgt, ist abhängig von der individuellen Situation.

### **Wann kommt die Spekulationssteuer zum Einsatz?**

Besitzen Eigentümer die Immobilie seit weniger als zehn Jahren, wird eine Gewinnsteuer, auch Spekulationssteuer genannt, beim privaten Hausverkauf fällig. Haben Eigenheimbesitzer die Immobilie drei Jahre lang vor dem Verkauf zu eigenen Wohnzwecken genutzt, dürfen sie das Haus vor Ende der Zehn-Jahres-Frist steuerfrei verkaufen. Diese Regelung greift auch, wenn leibliche Kinder das zu verkaufende Haus bewohnen, soweit sie noch Kindergeld beziehen. Bei Mehrfamilienhäusern wird die Quadratmeterzahl, die Eigentümer drei Jahre selbst bewohnt haben, vom Veräußerungsgewinn abgezogen. Der Gewinn wird dann nur anteilig versteuert. Dagegen spielt bei

geerbten Immobilien der Zeitpunkt des ursprünglichen Kaufs eine wichtige Rolle. „Wer ein Haus erbt und es verkauft, sollte den Zeitpunkt kennen, an dem der Erblasser die Immobilie gekauft hat. Liegt das Datum des Hauskaufs über zehn Jahre zurück, müssen Eigentümer keine Steuern zahlen“, macht Immobilienexperte Heintzenberg deutlich. Auch bei Grundstücken, die seit über zehn Jahren im Besitz des Eigentümers sind, entfällt die Spekulationssteuer. Prinzipiell gelten unbebaute Grundstücke als unbewohnbar, sodass dafür in jedem Fall Steuern anfallen, wenn Eigentümer früher verkaufen möchten.

**Wie hoch ist die Spekulationssteuer?**

Es gibt keinen allgemein geltenden Festbetrag, da dieser vom persönlichen Einkommenssteuersatz und dem Gewinn des Hausverkaufs abhängig ist. Der Gewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkaufserlös und dem ursprünglichen Immobilienpreis. „Wenn Hausbesitzer ihr Objekt verkaufen, können sie zu den Kaufkosten auch die Kaufnebenkosten rechnen, wie zum Beispiel die Grunderwerbsteuer. Außerdem lassen sich Veräußerungskosten, zu denen auch die Maklerkosten gehören, vom Veräußerungserlös abziehen“, erklärt Heintzenberg von McMakler. Bei vermieteten Wohnungen müssen Eigentümer jedoch Abschreibungen vom Kaufpreis abziehen, die sie in der Steuererklärung angegeben haben.

**Welche Sparmöglichkeiten und Freibeträge gibt es?**

Für einen entstandenen Verlust beim Hausverkauf gibt es eine Sonderregelung. Sollten Eigenheimbesitzer im gleichen Abrechnungsjahr eine Immobilie mit Gewinn verkaufen, dürfen sie den Verlust des anderen Hausverkaufs erwähnen, um auf diese Weise weniger Steuern zu zahlen. Zudem existiert bei der Spekulationssteuer ein Freibetrag von 600 Euro.

<b>Veräußerungserlös der Immobilie</b>	<b>450.000 €</b>
Anschaffungskosten	-300.000 €
Kaufnebenkosten (zum Beispiel Grunderwerbsteuer)	-20.000 €
Kosten Hausverkauf (zum Beispiel für Inserate)	-5.000 €
Freibetrag	-600 €
Verlust bei vorherigen Immobilienverkauf	-10.000 €
Steuerliche Abschreibungen (vermietete Immobilien)	+10.000 €
<b>Zu versteuerter Gewinn</b>	<b>124.400 €</b>
Persönlicher Steuersatz	40 %
<b>Zu zahlende Steuer</b>	<b>49.760 €</b>

Abb. Rechenbeispiel: Spekulationssteuer

**Was hat es mit der Drei-Objekt-Grenze auf sich?**

„Wer sein Haus privat verkauft, muss keine Gewerbesteuer bezahlen. Werden aber innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Veräußerungsgeschäfte von Eigentümern durchgeführt, so gilt dies für das Finanzamt als ein gewerblicher Handel und es werden Gewerbe- sowie Einkommenssteuer fällig“, warnt Hanno Heintzenberg. Doch nicht nur den vierten Immobilienverkauf müssen Eigentümer versteuern, auch die ersten drei sind rückwirkend zu versteuern. Allerdings werden Objekte nur dann gezählt, wenn Eigentümer sie seit weniger als fünf Jahren besitzen. Der Fünfjahreswert ist aber nur ein Richtwert für das Finanzamt und keine feste Grenze. Für Personen aus branchennahen Berufen wie Architekten und Bauunternehmer gilt eine Haltefrist von mehr als zehn Jahren.

**Gibt es Sonderregelungen bei der Drei-Objekt-Grenze?**

Auch bei der Drei-Objekt-Grenze gelten gewisse Ausnahmen. Verkaufen Eigenheimbesitzer beispielsweise eine geerbte Immobilie, zählt dies nur zur Freigrenze von drei Objekten, wenn der Erblasser gewerblich mit Immobilien gehandelt hat. Darüber hinaus zählt der Verkauf von mehr als drei Häusern auf demselben Grundstück nicht als gewerblicher Handel. Für Immobilien aus Zwangsversteigerungen gibt es keine Sonderregelungen. Auch bei Mehrfamilienhäusern sollten Verkäufer aufpassen. „Wer als Eigentümer ein Haus kauft, es zu einem Mehrfamilienhaus macht und die entstanden Einheiten als Eigentumswohnungen verkauft, muss wissen, dass jede Wohnung als einzelnes Objekt gilt“, sagt Heintzenberg. Eine weitere Ausnahme bilden Eheleute. Sie werden als einzelne Personen gewertet, sodass ihre Veräußerungsgeschäfte nicht unter einer Drei-Objekt-Grenze zusammengefasst werden.

**Fazit**

Wenn Immobilienbesitzer gewisse Punkte beachten, lassen sich durchaus hohe Steuersätze vermeiden. Eigentümer sollten versuchen beim Privatverkauf die Zehn-Jahres-Frist einzuhalten. So umgehen sie die Spekulationssteuer. Eine weitere Möglichkeit wäre, das Haus über drei Jahre hinweg vor dem Verkauf selbst zu bewohnen, um die Immobilie steuerfrei zu veräußern. Auch durch einen gestaffelten Verkauf und der Nutzung des 600-Euro-Freitbetrags lässt sich eventuell die Spekulationssteuer umgehen. Des Weiteren können Hausbesitzer den Verlust eines anderen Verkaufs steuermindernd angeben, wenn sie im selben Abrechnungsjahr eine Immobilie mit Gewinn verkauft haben. Außerdem sollten Eigentümer nicht mehr als drei private Veräußerungsgeschäfte in fünf Jahren tätigen, damit sie keine Einkommenssteuer zahlen müssen.

# McMakler PRESSEMITTEILUNG

Weitere interessante [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf der Website [www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de) an.

## **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.de](http://www.mcmakler.de)) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.