

16. JANUAR 2024

## Spekulationssteuer vermeiden: Was Eigentümer beim Verkauf ihrer Immobilie beachten sollten

- *Immobilienbesitzer, die eine nicht selbstgenutzte Immobilie oder ein unbebautes Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach dem Kaufdatum verkaufen, müssen Spekulationssteuer zahlen*
- *Die zehnjährige Spekulationsfrist entfällt jedoch unter anderem dann, wenn Verkäufer das Objekt im Verkaufsjahr sowie in den zwei Jahren davor selbst nutzen oder die eigenen Kinder, für die Anspruch auf Kindergeld oder auf einen steuerlichen Freibetrag besteht, in die Immobilie einziehen*
- *Abschreibungen für die Abnutzung der Immobilie oder eine Schenkung können die Spekulationssteuer vermeiden oder reduzieren*

**Frankfurt am Main, 16. JANUAR 2024** – Die Spekulationssteuer ist ein wichtiges Thema beim Verkauf von Grundstücken und Immobilien. Sie betrifft die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien. Die Spekulationssteuer ist besonders relevant, wenn diese Gewinne innerhalb eines bestimmten Zeitraums erzielt werden, um spekulative Geschäfte zu erfassen. Ziel dieser Steuerpolitik ist es, Anreize für langfristige Investitionen zu schaffen und die Stabilität des Immobilienmarktes zu fördern, indem kurzfristige Spekulationen eingedämmt werden. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) beleuchten in diesem Zusammenhang die genauen Regelungen der Spekulationssteuer bei Immobilienverkäufen und zeigen auf, was Verkäufer genau prüfen sollten, um steuerlichen Verpflichtungen nachzukommen und mögliche Auswirkungen auf ihre finanzielle Situation zu berücksichtigen.

„Die Spekulationssteuer wird unabhängig vom Verkaufsgrund sowohl auf unbebaute Grundstücke als auch auf nicht selbstgenutzte Immobilien erhoben. Bleibt das Grundstück, das Haus oder die Wohnung länger als zehn Jahre nach dem Erwerb im Eigentum, muss keine Spekulationssteuer auf den Gewinn einer späteren Veräußerung gezahlt werden“, erklärt Dr. Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Bei nicht selbstgenutzten Immobilien entfällt die zehnjährige Spekulationsfrist, wenn Verkäufer das Objekt im Verkaufsjahr sowie in den zwei Jahren davor selbst nutzen oder die eigenen Kinder, für die ein Anspruch auf Kindergeld besteht, in die Immobilie einziehen lassen.“

### Spekulationssteuer berechnen

Für die Berechnung der Spekulationssteuer ist der persönliche Steuersatz maßgebend. Kaufnebenkosten und Verkaufskosten mindern jedoch den zu versteuernden Gewinn. Dazu gehören zum Beispiel Notar- und Maklerkosten, Kosten für Immobilieninserate, Kopien von Bauzeichnungen sowie Fahrtkosten zu Besichtigungen. Darüber hinaus können Eigentümer Verluste aus anderen Veräußerungsgeschäften desselben

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Abrechnungsjahres bei der Besteuerung des Spekulationsgewinns geltend machen. Auch Modernisierungs- und Instandhaltungskosten können unter gewissen Voraussetzungen abgesetzt werden. Allerdings nur, wenn sie in den ersten drei Jahren nach dem Kauf anfallen und die auf das Gebäude entfallenden Aufwendungen 15 Prozent (ohne Umsatzsteuer) der Netto-Anschaffungskosten der Immobilie übersteigen. Eigenleistungen bei Reparaturen oder Ähnliches können hingegen nicht geltend gemacht werden.

Ein Beispiel: Ein Interessent kauft eine vermietete Immobilie im Wert von 500.000 Euro. Entscheidet sich der neue Eigentümer nun, in den ersten drei Jahren beispielsweise eine Wärmepumpe zu installieren und den beschädigten Fußboden durch ein Unternehmen oder einen Handwerker reparieren zu lassen, fallen Modernisierungs- und Reparaturkosten abzüglich der Umsatzsteuer in Höhe von beispielsweise 90.000 Euro an. Damit übersteigen diese Ausgaben 15 Prozent des Anschaffungswerts der Immobilie und können bei der Berechnung der Spekulationssteuer geltend gemacht werden. Nach acht Jahren beschließt der Eigentümer, seine Immobilie wieder zu veräußern. Durch die Arbeit, die er in das Objekt investiert hat, kann er es nun für 660.000 Euro verkaufen. Nach Abzug des ursprünglichen Kaufpreises und der Anschaffungskosten ergibt sich ein zu versteuernder Veräußerungsgewinn von 70.000 Euro.

Sollte der Verkauf der Immobilie jedoch nach Berücksichtigung aller Ausgaben für den Verkäufer keinen Gewinn abwerfen, kann dennoch eine Spekulationssteuer fällig werden. „Bei vermieteten Immobilien kann der Eigentümer zwei Prozent des Kaufpreises des Gebäudes als Abschreibung für die jährliche Abnutzung von der Steuer absetzen. Diese Abschreibung gilt als gewinnerhöhend und wird auf den zu versteuernden Betrag angerechnet“, erläutert Rechtsexperte Dr. Wistokat. Und er fügt hinzu: „Diese Abschreibungen können Immobilienbesitzer tatsächlich nur für die Immobilie und nicht für das Grundstück geltend machen, da ein Grundstück keiner Abnutzung unterliegt. Generell sind diese Abschreibungen auch nur dann zu berechnen, wenn sie Teil der steuerlichen Einkommensermittlung sind. Darüber hinaus wird eine Eigenheimzulage während der Eigennutzung bei der Spekulationssteuer nicht angerechnet.“

### **Haltefristen einhalten**

Besitzt ein Eigentümer ein unbebautes Grundstück oder eine nicht selbstgenutzte Immobilie seit mehr als zehn Jahren, kann er diese ohne Abzug der Spekulationssteuer verkaufen. Diese Haltefrist beginnt mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags. Bei geerbten oder geschenkten Immobilien ist das Kaufdatum des Vorbesitzers entscheidend. Kauft allerdings jemand den Erbanteil eines anderen Miterben, beginnt für diesen Käufer eine neue Haltefrist von zehn Jahren.

„Eine Ausnahme bilden Häuser oder Wohnungen, die im Verkaufsjahr sowie in den zwei Jahren davor selbst oder von den eigenen Kindern, die noch Kindergeld

beziehen, genutzt wurden. Gewinne aus der Veräußerung solcher Immobilien vor Ablauf der zehnjährigen Haltefrist unterliegen nicht der Spekulationssteuer“, weiß Rechtsanwalt Dr. Tim Wistokat. Und weiter: „Auch bei einer Schenkung einer Wohnung oder eines Hauses fällt keine Spekulationssteuer an. Allerdings sollten sich die Beschenkten hinsichtlich der Schenkungssteuer informieren und prüfen, ob der Wert der Immobilie den Freibetrag übersteigt.“

### Fazit

„Beim Verkauf einer nicht selbst genutzten Immobilie oder eines unbebauten Grundstücks ist die steuerliche Belastung ein wichtiger Aspekt, den Immobilienbesitzer berücksichtigen sollten. Neben der Einhaltung der zehnjährigen Frist gibt es bei nicht selbstgenutzten Immobilien verschiedene Möglichkeiten, keine Spekulationsteuer auf den Verkaufsgewinn zahlen zu müssen. Dabei können frühzeitig angesetzte Modernisierungsmaßnahmen oder Reparaturen gleichzeitig den Wert der Immobilie steigern und die Steuerlast bei einer Veräußerung verringern. Eigentümer, die hier umsichtig handeln, können oftmals deutlich mehr aus dem Verkauf ihrer Immobilie herausholen“, resümiert Dr. Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

Weitere interessante [Blog-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien, Lifestyle und modernes Wohnen sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet VON POLL IMMOBILIEN auf seiner Website.

**Wichtig:** Diese Pressemitteilung stellt keine Rechts-, Steuer- oder Finanzberatung dar und kann eine Prüfung des jeweiligen Einzelfalls nicht ersetzen.

### Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2023 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast.