

1. DEZEMBER 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Hausverkauf und (versteckte) Steuern: Womit Eigentümer rechnen müssen

- *Grundsätzlich können zwei verschiedene Steuerarten auf den erwirtschafteten Gewinn beim Hausverkauf anfallen – Spekulations- und Gewerbesteuer*
- *Bei geerbten und geschenkten Immobilien beginnt die Spekulationsfrist beim ursprünglichen Kaufzeitpunkt*
- *Bei mehr als drei Veräußerungsgeschäften innerhalb von fünf Jahren sind Gewerbe- und Einkommenssteuer fällig*

Berlin, 1. DEZEMBER 2020 – Steuerfalle Hausverkauf: Nicht nur Kaufinteressenten werden beim Immobiliengeschäft immer wieder von zusätzlichen Kosten überrascht. Während die meisten Immobilienverkäufer mit ein paar Nebenkosten beim Hausverkauf rechnen, unterschätzen sie häufig die anfallenden Steuern. Dabei gilt: Eigentümer, die ihr privates Haus gewinnbringend verkaufen, müssen den Gewinn in ihrer Einkommenssteuererklärung aufführen. Was es hinsichtlich Steuern beim Hausverkauf zu beachten gilt und wann welche Steuer fällig wird, zeigen die Experten von McMakler, dem deutschlandweit lokalen Makler (www.mcmakler.de).

Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Steuerarten, die auf den erwirtschafteten Gewinn beim Hausverkauf anfallen können – Spekulations- und Gewerbesteuer. „Um einschätzen zu können, ob Hausverkäufer Steuern zahlen müssen oder diese sparen können, sind zwei Hauptfaktoren zu beachten: Wie lange ist die zu verkaufende Immobilie bereits im eigenen Besitz und wie viele Immobilien sollen in kürzester Zeit verkauft werden?“, sagt Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler.

Die Spekulationssteuer

In der Regel wird die Spekulationssteuer beim Hausverkauf fällig, wenn das Haus zum Verkaufszeitpunkt weniger als zehn Jahre im eigenen Besitz gewesen ist. Dabei gilt für die Spekulationssteuer kein allgemeiner Festbetrag. Vielmehr ist sie abhängig vom persönlichen Steuersatz des Eigentümers und dem Gewinn, der durch den Immobilienverkauf erzielt wird. Aber es gibt auch einige Ausnahmen und Möglichkeiten, die anfallenden Steuern zu sparen. „Wer seine Immobilie zu privaten Wohnzwecken nutzt, kann auch vor Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerfrei verkaufen. Dafür muss der Eigentümer im Verkaufsjahr und den beiden vorangegangenen Jahren selbst in der Immobilie gewohnt haben“, sagt Immobilienexperte Klauser und führt weiter aus: „Diese Regelung greift auch, wenn das zu verkaufende Haus von

den leiblichen Kindern bewohnt wurde. Allerdings nur, solange diese kindergeldberechtigt sind.“ Gleiches gilt für Eigentumswohnungen, die in den drei Jahren vor dem Verkauf vom Eigentümer selbst zu Wohnzwecken genutzt wurden.

Auch geerbte Immobilien bilden eine Ausnahme. Hier beginnt die Spekulationsfrist nicht erst mit dem Erhalt des Erbes. Stattdessen ist der Zeitpunkt entscheidend, an dem der Erblasser das Haus erworben hat. Liegt dieser mehr als zehn Jahre zurück, kann der Erbe die Immobilie steuerfrei verkaufen. Bei einer Schenkung spielt ebenfalls der ursprüngliche Kaufzeitpunkt des Objekts die entscheidende Rolle.

Spekulationssteuer: Freibeträge und Sparmöglichkeiten

Um die Spekulationssteuer berechnen zu können, wird der Verkaufserlös den ursprünglichen Anschaffungskosten gegenübergestellt. Der Verlust bei einem Hausverkauf stellt eine Sonderregelung dar. Falls Eigentümer im selben Abrechnungsjahr eine Immobilie mit Gewinn verkaufen, können sie den Verlust eines anderen Hausverkaufs steuermindernd angeben. Zudem existiert ein Freibetrag von 600 Euro.

Veräußerungserlös der Immobilie	325.000 €
Anschaffungskosten	-270.000 €
Kaufnebenkosten (zum Beispiel Grunderwerbsteuer)	-30.000 €
Kosten Hausverkauf (zum Beispiel für Inserate)	-5.000 €
Freibetrag	-600 €
Verlust bei vorherigen Immobilienverkauf	-10.000 €
Zu versteuerter Gewinn	9.400 €
Persönlicher Steuersatz	30 %
Zu zahlende Steuer	2.820 €

Abb. Rechenbeispiel: Spekulationssteuer

Gewerbe- und Einkommensteuer: Die Drei-Objekt-Grenze

Grundsätzlich gilt: Wer sein Haus privat verkauft, muss keine Gewerbesteuer bezahlen. Aber Vorsicht: Werden 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. „Diese Regelung beinhaltet auch, dass bei einer Überschreitung nicht nur der vierte Immobilienverkauf, sondern auch die ersten drei Immobilien rückwirkend versteuert werden müssen. Allerdings

zählen nur jene Objekte, welche weniger als fünf Jahre im eigenen Besitz gewesen sind“, weiß Matthias Klauser von McMakler. Allgemein stellt die Fünfjahresfrist keine feste Grenze dar, sondern dient als Richtwert. Das Finanzamt kann auch nach der abgelaufenen Frist den erneuten Immobilienverkauf als gewerblichen Handel werten. Für Personen, die einen branchennahen Beruf ausüben, wie Architekten oder Bauunternehmer, gilt sogar eine Haltefrist von zehn Jahren.

Aber auch bei der Drei-Objekt-Grenze gibt es diverse Ausnahmen und Sonderregelungen. Beispielsweise werden geerbte Immobilien nur dann zur Freigrenze von drei Objekten gezählt, wenn der Erblasser gewerblich mit Immobilien gehandelt hat. Falls ein Eigentümer mehr als drei Häuser einzeln verkauft, diese sich aber alle auf einem Grundstück befinden, zählen die Verkäufe nicht als gewerblicher Handel. Für Immobilien aus Zwangsversteigerungen gibt es keine Sonderregelungen. Auch bei Mehrfamilienhäusern ist Vorsicht geboten. Wer ein Haus kauft, es in ein Mehrfamilienhaus umwandelt und die entstanden Objekte als einzelne Eigentumswohnungen verkauft, muss damit rechnen, dass jede Wohnung als einzelnes Objekt zählt.

Steuern beim Hausverkauf in der Familie

Eine Immobilie innerhalb der Familie zu verkaufen und dadurch die Schenkungssteuer zu umgehen, ist für viele reizvoll. Doch bei einem zu niedrig angesetzten Verkaufspreis besteht die Gefahr, wegen Scheinkaufs oder inoffizieller Schenkung geahndet zu werden. „Immobilienbesitzer können sich vor rechtlichen oder finanziellen Konsequenzen schützen, indem sie den Wert ihrer Immobilie vorab von einem professionellen Immobilienmakler ermitteln lassen. Dadurch wird ein angemessener Verkaufspreis festgelegt“, rät Klauser von McMakler.

Weitere aktuelle [Ratgeber-Artikel](#) rund um das Thema Immobilien sowie eine [kostenlose Immobilienbewertung](#) bietet McMakler auf seiner Website.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 300 eigene Immobilienmakler an über 20 Standorten, die sich hervorragend mit den regionalen Gegebenheiten auskennen. Sie werden unterstützt durch knapp 300 Mitarbeiter in der Zentrale in Berlin, in der unter anderem die Analyse- und Vermarktungstechnologie von McMakler entwickelt wird. McMakler ist mit über 40 Prozent gestützter Markenbekanntheit das bekannteste Immobilienmaklerunternehmen Deutschlands und der am schnellsten wachsende Hybridmakler Deutschlands. Das Unternehmen zeichnet sich durch hohe Professionalität, umfangreiche Technologie und einen schnellen, sicheren Verkauf aus. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.