



INFORMATIONEN FÜR KÄUFER

Noch winkt meist ein ordentlicher Profit. Immobilienbesitzer, die ihr Haus oder ihre Wohnung im vergangenen Jahrzehnt gekauft haben und sie jetzt wieder verkaufen möchten, dürften das in den meisten Teilen Deutschlands aktuell mit Gewinn tun – denn Immobilien sind in den vergangenen Jahren stark in ihrem Wert gestiegen. Problematisch wird es allerdings, wenn der Besitzer das Betongold vor weniger als zehn Jahren gekauft hat.

Dann dürfte der Wertzuwachs zwar immer noch solide sein, doch beim Verkauf fällt dann in Deutschland die sogenannte Spekulationssteuer an. Und das nicht nur bei Wohnungen und Häusern, sondern auch bei einigen anderen Formen von Eigentum wie etwa Garagen oder unbebauten Grundstücken.

Nur, wer die Immobilie nicht selbst bewohnt, muss die Steuer zahlen.

Fällig wird die Spekulationssteuer allerdings nur dann, wenn der Eigentümer die Immobilie nicht selbst bewohnt, also zum Beispiel vermietet.

Wie hoch ist die Spekulationssteuer?

Die Höhe der Steuer richtet sich nach zwei Aspekten: einerseits nach dem individuellen Einkommensteuersatz. Denn die Spekulationssteuer wird über das Einkommen versteuert. Andererseits richtet sie sich nach dem Wertzuwachs der Immobilie. **Versteuert wird also nicht der gesamte Verkaufspreis, sondern nur der Gewinn daraus.** Nebenkosten für Kauf und Verkauf wie zum Beispiel Maklergebühren oder Grunderwerbsteuer werden bei der Gewinnmarge abgezogen.

Als Werbungskosten abziehen lassen sich beispielsweise auch Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Nicht dazu zählen aber Zinsen oder Tilgungen für einen Baukredit. Wenn der Eigentümer durch den Verkauf ein Verlustgeschäft macht, fällt die Steuer ganz weg. „Auf dem Land kommt das durchaus noch vor“, sagt Wagner. „Den Verlust kann man allerdings bei der Steuer nicht geltend machen.“

Steuertipps

Immobilie verkaufen: Steuerfrei nach zehn Jahren

Die Zehnjahresfrist, die Immobilienbesitzer abwarten müssen, bis sie ihre Wohnung steuerfrei verkaufen können, beginnt ab dem Datum der Unterschrift im Kaufvertrag und endet nach zehn Jahren automatisch. Interessant ist: Schafft der Käufer zuerst ein Grundstück an und baut das Haus darauf erst später, zählt trotzdem das Anschaffungsdatum des Grundstücks als Stichtag, nicht das des Hauses. Wer vor Ablauf der zehn Jahre verkauft, muss die Spekulationssteuer dann im Jahr des Verkaufs zahlen.

Eigentümer, die ihre Immobilie verschenken oder vererben, befreien den Begünstigten im Übrigen nicht von der Spekulationsfrist – die Uhr läuft dann einfach weiter. Heißt umgekehrt: Wer eine Wohnung erbt, die der Vorbesitzer zum Beispiel erst vor drei Jahren gekauft und in dieser Zeit vermietet hat, müsste sieben Jahre mit dem Verkauf warten, um die Steuer zu umgehen.

Selbstnutzung befreit von Spekulationssteuer

Komplett weg fällt die Spekulationssteuer auch bei einem Verkauf vor Ablauf der zehn Jahre, wenn die Wohnung zwischen Kauf und Verkauf ausschließlich selbst genutzt worden ist. Entweder durch den Eigentümer – oder durch die eigenen Kinder. „Wer zum Beispiel sein studierendes Kind in die Ein-Zimmer-Eigentumswohnung ziehen lässt und sie dann kurzfristig verkauft, muss keine Spekulationssteuer zahlen“.

Vorausgesetzt, der Immobilienbesitzer hat noch eine Unterhaltspflicht für das Kind, bekommt also noch Kindergeld.

Doch auch wer seine Wohnung innerhalb der zehn Jahre für eine gewisse Zeit vermietet, hat dank einer Ausnahmeregelung die Möglichkeit, sie steuerfrei zu veräußern. Wer eine Wohnung zuerst vermietet und sie dann vor Ablauf der zehn Jahre verkaufen will, muss sie in den drei Kalenderjahren bis zur Veräußerung selbst bewohnen. Dann fällt keine Spekulationssteuer an.