Spekulationsfrist und Spekulationssteuer beim Immobilienverkauf

Wie wird die Spekulationsfrist berechnet?

Den meisten Immobilieneigentümern dürfte die sogenannte Spekulationsfrist bei Grundstücksgeschäften bekannt sein und sie wissen, dass ein Gewinn aus einem Grundstücksgeschäft (An- und Verkauf) innerhalb einer 10-jährigen Frist in der Regel einkommensteuerpflichtig ist. Es gilt also der persönliche Steuersatz, der bei dem Gewinn angewendet wird. Wenig bekannt ist dagegen, wie konkret diese Frist zu berechnen ist.

Bei der Ermittlung der 10-jährigen Spekulationsfrist nach § 23 EStG kommt es weder auf den Eintrag ins Grundbuch noch auf den Übergang von Nutzen und Lasten an. Der Beginn (und auch das Ende) der Spekulationsfrist wird vom Gesetzgeber auf das obligatorische Rechtsgeschäft, also den Tag des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages abgestellt.

Der Fristlauf berechnet sich nach § 187 Abs. 1 (Fristanfang) und § 188 Abs. 2 (Fristende) des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) wie in folgendem Beispiel dargestellt:

Eine Immobilie wurde angekauft am 30.12.2015 (= obligatorisches Verpflichtungsgeschäft, Abschluss des **Kaufvertrags** beim Notar). Der Fristlauf beginnt am 31.12.2015 und endet mit dem Ablauf des 30.12.2025. Ein Verkauf (notarielle Beurkundung) am 31.12.2025 wäre steuerfrei, weil er am 1. Tag außerhalb der Spekulationsfrist stattfinden würde.

Wann bleibt der Immobilienverkauf steuerfrei?

Die 10-jährige Spekulationsfrist des Einkommensteuergesetzes gilt nur für das Privatvermögen.

Wenn Sie vor Ablauf dieser Frist Ihre nicht selbst genutzte Immobilie verkaufen, müssen Sie den Gewinn versteuern.

Verkaufen Sie Ihre Immobilie nach Ablauf der Frist von 10 Jahren, so bleibt der Gewinn steuerfrei.

Beim Verkauf einer selbst genutzten Immobilie bleibt der Gewinn auch innerhalb der Frist steuerfrei.

Wurde eine vermietete Immobilie vom Jahr des Verkaufs zurück gerechnet in den letzten 2 Kalenderjahren selbst oder von einem Familienmitglied unentgeltlich genutzt, so fällt keine Spekulationssteuer an.

Spekulationssteuer - Beispiel

Verkaufserlös Immobilie	400.000,- EUR
- Veräußerungskosten (z. B. Renovierungskosten, Vorfälligkeitsentschädigung, Maklerkosten)	10.000,- EUR
- Anschaffungskosten (um AfA gemindert bei Vermietung)	350.000,- EUR
= zu versteuernder Gewinn	40.000,- EUR
persönlicher Steuersatz 40%	
= zu zahlende Steuern	16.000,- EUR

Die Anschaffungskosten setzen sich aus dem bezahlten Kaufpreis und den Kaufnebenkosten zusammen: Maklerprovision, Grunderwerbssteuer, Notarkosten sowie grundbuchamtliche Kosten.

War die Immobilie vermietet, so mindern die geltend gemachten Abschreibungen die Anschaffungskosten. Die AfA beträgt bei Alt- und Neubauten 2% jährlich, bei Altbauten vor 1925 2,5%. Die AfA findet nur auf das Gebäude Anwendung, nicht aber auf das Grundstück oder selbst genutztes Wohneigentum.

Bitte beachten Sie:

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen wollen und noch ein Darlehen besteht, müssen Sie dieses vorzeitig ablösen und eine Vorfälligkeitsentschädigung an die Bank zahlen. Am besten lassen Sie sich die Höhe vor dem Beginn des Verkaufs von Ihrer Bank ausrechnen.

Höhe der Freigrenze bei der Spekulationssteuer

Liegen die gesamten Gewinne unter 600,- EUR im Veranlagungsjahr, bleiben sie steuerfrei. Bei zusammenveranlagten Ehegatten beträgt der Freibetrag für jeden Ehegatten 600,- EUR, wenn beide Gewinne erzielen. Positive Einkünfte über die Freigrenze hinaus sind mit entsprechenden Verlusten des Ehegatten auszugleichen. Die nicht ausgenutzte Freigrenze eines Ehegatten kann nicht bei dem anderen Ehegatten berücksichtigt werden.