

Muss ich beim Immobilienverkauf Steuern zahlen?

Die gute Nachricht vorweg: Wenn Sie eine selbst bewohnte Immobilie verkaufen, lautet die Antwort in den meisten Fällen nein. Allerdings gibt es auch einige Ausnahmefälle, in denen die sogenannte Spekulationssteuer anfällt. Wir erklären, wann die Steuer anfällt und unter welchen Umständen Immobilienverkäufer davon befreit sind.

Bei privaten Wohnimmobilien gilt: Wer die Immobilie weniger als zehn Jahre besitzt, muss unter Umständen Spekulationssteuer zahlen. Für Eigennutzer ist die Frist noch etwas geringer: Wenn Sie im Jahr der Veräußerung und in den beiden Jahren zuvor in der Immobilie gewohnt haben, bleibt die Steuer aus.

Spekulationssteuer im Scheidungsfall

Besonders häufig trifft die Spekulationssteuer Paare, die kurz vor der Trennung eine gemeinsame Immobilie gekauft haben. Wer sich also nach weniger als zehn Jahren in der gemeinsamen Immobilie scheiden lässt, sollte sich nicht nur von einem Immobilienexperten in Bezug auf den Wert des Hauses, sondern auch von einem Steuerfachmann gut beraten lassen. Denn je nachdem, wie lange Sie schon in der Immobilie gelebt haben, kann es entweder sinnvoller sein, sofort zu verkaufen, oder aber die Immobilie zunächst zu vermieten, bis die Zehnjahresfrist vorbei ist.

Spekulationssteuer bei geerbten Immobilien

Bei geerbten Immobilien gilt für die Spekulationssteuer nicht der Zeitpunkt des Erbes als Frist, sondern der Zeitpunkt, zu dem der Erblasser die Immobilie erworben hat. Sprich: Wenn die Immobilie sich länger als zehn Jahre im Besitz des Erblassers befunden hat oder dieser mehr als drei Jahre vor seinem Tod darin gewohnt hat, fällt beim Verkauf keine Spekulationssteuer an.

Allerdings müssen Sie unter Umständen Erbschaftsteuer zahlen, wenn Sie die Immobilie nach dem Erbe verkaufen und nicht selbst nutzen. Denn auch hier gilt eine Zehnjahresfrist. Wer die geerbte Immobilie zehn Jahre lang selbst bewohnt, ist von der Erbschaftsteuer befreit.

Spekulationssteuer bei Mehrfamilienhäusern

Wenn Sie ein Mehrfamilienhaus privat verkaufen, gilt auch hier die Zehnjahresfrist. Wenn Sie in einer der Wohneinheiten mehr als drei Jahre lang selbst gelebt haben und nach weniger als zehn Jahren verkaufen, können Sie die Quadratmeterfläche Ihrer Wohnung vom zu versteuernden Gewinn abziehen.

Wie hoch ist die Spekulationssteuer?

Wenn in Ihrem Fall Spekulationssteuer anfällt, richtet diese sich zum einen nach dem Gewinn, den Sie mit dem Verkauf machen, zum anderen nach Ihrem persönlichen Einkommensteuersatz. Wenn Sie Ihr Haus vor 6 Jahren für 300.000 Euro gekauft haben und nun 350.000 Euro dafür erhalten, müssen dementsprechend 50.000 Euro versteuert werden. Von dem zu versteuernden Betrag können Kaufnebenkosten und Kosten für den Hausverkauf abgezogen werden. Außerdem gibt es einen Steuerfreibetrag von 600 Euro.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen und suchen professionelle Unterstützung?

Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gern. Wir können Ihnen auch einen Steuerberater zur Klärung möglicher Steuerfragen beim Verkauf Ihrer Immobilie empfehlen.