

# Spekulationssteuer beim Immobilienkauf.

Womit Sie rechnen müssen  
und wie Sie sparen können.

Ratgeber inkl.  
Rechenbeispielen!



---

# Ratgeber **Spekulationssteuer**



## **Ihre HeimatMakler**

VR-Bank Donau-Mindel eG

**Liebe Eigentümerin,  
lieber Eigentümer.**

Der Verkauf einer Immobilie kann ein höchst lukratives Geschäft sein. Wenn da nicht die leidige Spekulationssteuer wäre! Unsere Finanzverwaltung hat nämlich ein wachsames Auge auf Immobilienverkäufe und geht nur ungern leer dabei aus.

Und jetzt die gute Nachricht: Wenn Sie es schlau angehen, den richtigen Verkaufszeitpunkt wählen und vorausschauend planen, können Sie dem Finanzamt ein Schnippchen schlagen. Das bedeutet zwar nicht, dass Sie der Steuerschuld komplett entgehen, aber jeder Euro, der in Ihrer eigenen Tasche bleibt, zählt!

Als erfahrene Makler sind wir beim Immobilienverkauf ganz und gar auf Ihrer Seite. Wir beraten Sie vom ersten Verkaufsgedanken bis zum Notartermin. Und haben Tipps und Tricks auf Lager, die sonst keiner hat.

Lassen Sie sich gerne unverbindlich von uns beraten. Wir planen gerne mit Ihnen, auch wenn Sie sich am Ende gegen einen Verkauf entscheiden.

**Und jetzt wünschen wir Ihnen spannende Erkenntnisse mit diesem Ratgeber.**

**Ihre HeimatMakler**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Die Spekulationssteuer.</b>	<b>4</b>
Was ist das und was soll das eigentlich?	
<b>II. Die Höhe.</b>	<b>6</b>
Wie viel Spekulationssteuer muss ich bezahlen?	
<b>III. Der Ausweg.</b>	<b>8</b>
Wie kann ich die Spekulationssteuer legal umgehen?	
» Abwarten.	
» Selbst nutzen.	
» Randjahre nutzen.	
» Mietkauf.	
» Schenkung.	

---

# I. Die Spekulationssteuer. Was das ist und was soll das eigentlich?

Das Wort „Spekulationssteuer“ steht so gar nicht im Gesetzbuch. Der Begriff wird allerdings im allgemeinen Sprachgebrauch für die Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften nach § 23 EStG verwendet, wenn ein Gewinn erzielt wurde und zwischen Kauf und Verkauf weniger als 10 Jahre liegen – sprich die „Spekulationsfrist“ noch nicht abgelaufen ist.

Hintergrund dieser Besteuerung ist, dass der Gesetzgeber das gewinnbringende Ausnutzen von Preissteigerungen nicht alltäglicher Güter, hierzu zählen auch Grundstücke und Immobilien, als wirtschaftliche Tätigkeit betrachtet. Und die ist, genau wie der Arbeitslohn oder der Gewinn aus Aktiengeschäften, steuerpflichtig.

## **Die Voraussetzungen für eine Spekulationssteuerpflicht im Überblick:**

- » Sie haben als privater Immobilienbesitzer innerhalb von 10 Jahren eine Immobilie gekauft und wieder verkauft.
- » Sie haben dadurch einen Gewinn erzielt, der höher als 600 Euro ist.
- » Sie haben die Immobilie innerhalb der letzten 3 Jahre vor dem Verkauf nicht selbstgenutzt.





## II. Die Höhe

# Wie viel Spekulationssteuer muss ich bezahlen?

Soviel vorab: Die Spekulationssteuer kann bis zu 42 % Ihres Gewinns betragen und ist damit ganz schön hoch. Es lohnt sich also durchaus, sich mit diesem Thema zu befassen und nach Lösungsmöglichkeiten oder Alternativen Ausschau zu halten.

### Je höher der Gewinn, desto höher die Steuer.

Diese Faustregel kann man sich grundsätzlich einmal merken. Vorausgesetzt, Sie sind überhaupt spekulationssteuerpflichtig.

Zunächst einmal ermitteln Sie Ihren Gewinn aus dem Immobiliengeschäft. Dazu ziehen Sie von dem erzielten Verkaufspreis ab:

1. Den Kaufpreis für die Immobilie.
2. Die Anschaffungskosten für die Immobilie (hierzu gehören eventuelle Maklergebühren, Grunderwerbsteuer, Notargebühren und alle Kosten, die für die Anschaffung zwingend notwendig waren).
3. Kosten für Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen  
**ACHTUNG:** Bloße Schönheitsreparaturen zählen nicht dazu!
4. Kosten, die durch den Verkauf der Immobilie entstehen, wie Maklergebühren, Notargebühren und eine eventuelle Vorfälligkeitsentschädigung der Bank, weil Sie den aufgenommenen Kredit für die Immobilie nicht mehr benötigen.

#### Tipp —

Vergessen Sie nicht, dass steuerliche Vorteile, die Sie durch Abschreibungen hatten, wie z.B. im Fall einer vermieteten Immobilie, Ihrem Gewinn wieder zugerechnet werden!

- » **Abschreibung für privat vermietete Immobilien, die vor 1924 gebaut wurden: 2,5 % p.a.**
- » **Abschreibung für privat vermietete Immobilien, die nach 1924 gebaut wurden: 2 % p.a.**
- » **Abschreibung für gewerblich genutzte Immobilien: 2 % p.a.**



## Eine Beispielrechnung.

Sie haben vor 7 Jahren eine Gewerbeimmobilie gekauft, die Sie jetzt gewinnbringend verkaufen möchten. Der Kaufpreis betrug damals 400.000 Euro. Ihr Käufer ist bereit, jetzt 650.000 Euro zu bezahlen.

Da es sich um eine gewerbliche Immobilie handelt, konnten Sie jährlich 2 % des Kaufpreises abschreiben. Bezogen auf den Kaufpreis also 8.000 Euro. Da die Immobilie 7 Jahre in Ihrem Eigentum war, ergibt dies insgesamt  $7 \times 8.000 \text{ Euro} = 56.000 \text{ Euro}$ .

Diese Summe ist dem Verkaufspreis zuzurechnen, Ihr Gewinn beträgt also  $650.000 \text{ Euro} \text{ minus } 400.000 \text{ Euro} \text{ plus } 56.000 \text{ Euro} = 306.000 \text{ Euro}$ .

Von diesen 306.000 Euro können Sie abziehen:

- » Maklergebühren
- » Kosten für Sanierungsmaßnahmen
- » Vorfälligkeitsentschädigung für den Bankkredit – diese bestimmt sich nach den Konditionen Ihres Kreditvertrags und der Kulanz Ihrer Bank.

Übrig bleibt ein Gewinn, für den Sie einkommensteuerpflichtig sind. Angewendet wird hierfür Ihr persönlicher Steuersatz – minimal 14 %, im Spitzensteuersatz 42 %.



<b>Kaufpreis</b>	<b>400.000 Euro</b>
<b>Verkaufspreis</b>	<b>650.000 Euro</b>
<b>Abschreibung</b>	<b>56.000 Euro</b>
<b>Gewinn</b>	<b><u>306.000 Euro</u></b>

---

## III. Der Ausweg

# Wie kann ich die Spekulationssteuer legal umgehen?

### 1. Abwarten.

Die einfachste Lösung lautet beim Immobilienverkauf wie auch im Leben: Abwarten.

Doch nicht jeder ist mit Engelsgeduld oder ausreichend liquiden Mitteln gesegnet. Und eine nicht genutzte oder schlecht vermietete Immobilie bringt statt Rendite oft nichts als Kosten mit sich.

Der Vorteil des Wartens ist, dass Sie nach 10 Jahren aus dem Raster der Spekulationssteuer fallen. Doch es gibt auch andere Möglichkeiten, der Steuerschuld ein Schnäppchen zu schlagen. Lesen Sie einfach weiter!

### 2. Selbst nutzen.

Sofern Sie dem Finanzamt nachweisen können, dass Sie die Immobilie zwischen Kauf und Verkauf selbst bewohnt bzw. genutzt haben, fällt keine Spekulationssteuer an. Denn wer wohnt, spekuliert nicht – so jedenfalls die Vermutung unserer Steuergesetzgebung.

#### **Tipp** —

**Wenn eines Ihrer Kinder in der Immobilie wohnt, reicht dies für die Eigennutzung aus. Das Kind muss im in Frage kommenden Zeitraum allerdings noch Kindergeld bekommen.**



### 3. Randjahre nutzen.

Für den Nachweis einer Eigennutzung reichen die Randjahre! Es genügt also völlig, wenn Sie nachweisen können, das Haus in den letzten beiden Jahren vor dem Verkauf sowie im Verkaufsjahr selbst genutzt zu haben!

Konkret bedeutet das: Wenn Sie eine Eigentumswohnung am 2. Februar 2023 verkaufen wollen reicht es aus, sie von 31. Dezember 2021 bis 1. Januar 2023 selbst bewohnt zu haben! Wer rechnen kann, ist also auch hier klar im Vorteil.

### 4. Mietkauf.

Eine besonders trickreiche Lösung ist, sich mit dem potenziellen Käufer Ihrer Immobilie auf einen Mietkauf zu einigen. Konkret bedeutet dies, dass Ihr Interessent zunächst als Mieter in das Objekt einzieht, an Sie Miete bezahlt und erst nach Ablauf der Spekulationsfrist Eigentümer wird. Der gezahlte Mietzins wird dann später ganz oder teilweise auf den Kaufpreis angerechnet.

#### **WICHTIG:**

Bedenken Sie, dass ein Käufer in der Regel kaufen und nicht mietkaufen möchte. Die Einigung auf einen Mietkauf kann daher mit einer erheblichen Minderung des Kaufpreises einhergehen. Wägen Sie dies unbedingt mit der bei einem Verkauf anfallenden Spekulationssteuer ab. Anderes gilt, wenn die Nachfrage nach Ihrer Immobilie so hoch ist, dass Ihr Käuferkreis lieber mietkauf, als leer auszugehen.



## 5. Schenkung.

**Hört sich erst einmal nicht wie eine Option an, es kann aber durchaus eine sein:**

Verschenken Sie Ihre Immobilie doch einfach! So salopp, wie hier gesagt, ist die Konstellation natürlich nicht. Aber sie ist ein recht einfacher Weg, die Spekulationssteuer komplett zu umgehen. Für Schenkungen fällt nämlich keine Spekulationssteuer an.

Schenkungen von Immobilien kommt in der Regel nur innerhalb von Familien vor. Wobei zu beachten ist, dass der Beschenkte schenkungssteuerpflichtig sein kann. Je nach Verwandtschaftsgrad reden wir hier von Steuersätzen zwischen 7 und 50 Prozent. Vorausgesetzt, der Wert der Schenkung liegt über dem individuellen Freibetrag.



Übersicht über die Freibeträge bei Schenkung:

Beschenkter	Höhe des Freibetrags
Ehegatte/eingetragener Lebenspartner	500.000 Euro
Kinder und die Kinder verstorbener Kinder	400.000 Euro
Enkel	200.000 Euro
Urenkel und Eltern (für Letztere aber nur von Todes wegen)	100.000 Euro
Nichten/Neffen, Geschwister, Eltern (bei Schenkung)	20.000 Euro
Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern	20.000 Euro
geschiedener Ehegatte bzw. eingetragener Lebenspartner	20.000 Euro
übrige Personen	20.000 Euro
beschränkte Steuerpflicht	2.000 Euro

## Rechenbeispiel Verkauf vs. Schenkung.



### Verkauf

Sie haben vor 6 Jahren ein Haus zum Preis von 550.000 Euro gekauft, das mittlerweile einen Verkehrswert von 680.000 Euro hat. Um die Spekulationssteuer zu umgehen, verkaufen Sie das Haus an Ihre volljährige Tochter. Für den aufgenommenen Kredit ist bei Ihrer Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 22.000 Euro zu entrichten. Für Makler- und Notargebühren sowie Grunderwerbsteuer haben Sie bei Kauf 35.000 Euro bezahlt.

Heutiger Verkehrswert	680.000 Euro
abzgl. Vorfälligkeitsentschädigung:	- 22.000 Euro
abzgl. Anschaffungskosten:	- 35.000 Euro
abzgl. Kaufpreis:	- 550.000 Euro

steuerpflichtiger Gewinn: 73.000 Euro

Auf diesen Gewinn müssten Sie im Verkaufsfall, je nach individuellem Steuersatz, Spekulationssteuer bezahlen. Sofern Sie im Spitzensteuersatz von 42 % veranlagt sind, wären dies 30.660 €.



### Schenkung

Ihre Tochter hat als direkter Nachkomme einen Schenkungsfreibetrag von 400.000 Euro. In der Steuerklasse I hat Ihre Tochter einen Steuersatz von 11 % und wäre damit schenkungssteuerpflichtig in Höhe von 11 %.

Heutiger Verkehrswert	680.000 Euro
abzgl. Schenkungsfreibetrag:	- 400.000 Euro

steuerpflichtiger  
Anteil Schenkung: 280.000 Euro

Auf diesen Gewinn müsste Ihre Tochter im Schenkungsfall, je nach individuellem Steuersatz, Spekulationssteuer bezahlen. Mit einem Steuersatz von 11 % wären dies: 30.800 €

Sie sehen, eine Abwägung lohnt sich durchaus. Denn nur der konkrete Einzelfall kann Ihnen sagen, ob Verkauf oder Schenkung der bessere bzw. lukrativere Weg wäre.

**Sprechen Sie uns gerne an – wir zeigen Ihnen alle Möglichkeiten, und geben Ihnen auch die entsprechenden „Hausnummern“ dazu.**

---

# Gut Spekulieren heißt gut Subtrahieren !

Wenn Sie sich mit diesem Ratgeber befasst haben, ist Ihnen bestimmt klargeworden:

Wer spekulieren will, muss subtrahieren können. Denn Abzüge sind alles, wenn man seinen Spekulationsgewinn möglichst klein halten will.

Als erfahrene Makler haben wir noch mehr Tipps für Sie parat. So lässt sich beispielsweise eine hochwertige Einbauküche vom Verkaufspreis abziehen und mit einem separaten Kaufvertrag aus der Verkaufssumme nehmen.

Wir machen uns gerne ein Bild von Ihrem konkreten Verkaufsobjekt und machen uns Gedanken, wie Sie zumindest einen Teil der Spekulationssteuer einsparen können.

Denn ist der Kaufvertrag erst einmal unter Dach und Fach, ist an der Steuerschuld nicht mehr viel zu rütteln.

Die beste Möglichkeit über die Spekulationssteuer nicht allzu traurig zu sein, ist einen bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen. Auch da sind wir selbstverständlich vom Fach.

Nun haben wir unser Können aber wirklich genug angepriesen. Machen Sie gerne den nächsten Schritt und nehmen Sie Kontakt mit uns auf. Wir sind schon sehr gespannt, vor welche Herausforderungen Sie uns stellen.

**Bis bald!**

**Ihre HeimatMakler**



**Sie haben noch weitere Fragen?**  
Vereinbaren Sie einfach einen Termin.  
**Wir sind gerne für Sie da.**



**Marta Stegner**  
Assistenz Baufinanzierung  
& Immobilien

VR-Bank Donau-Mindel eG  
Kapuzinerstraße 25  
89407 Dillingen

☎ **09071 - 581 2403**  
✉ **marta.stegner@vr-dm.de**  
🌐 **immo-dm.de**



**Madeleine Schuhmair**  
Assistenz Baufinanzierung  
& Immobilien

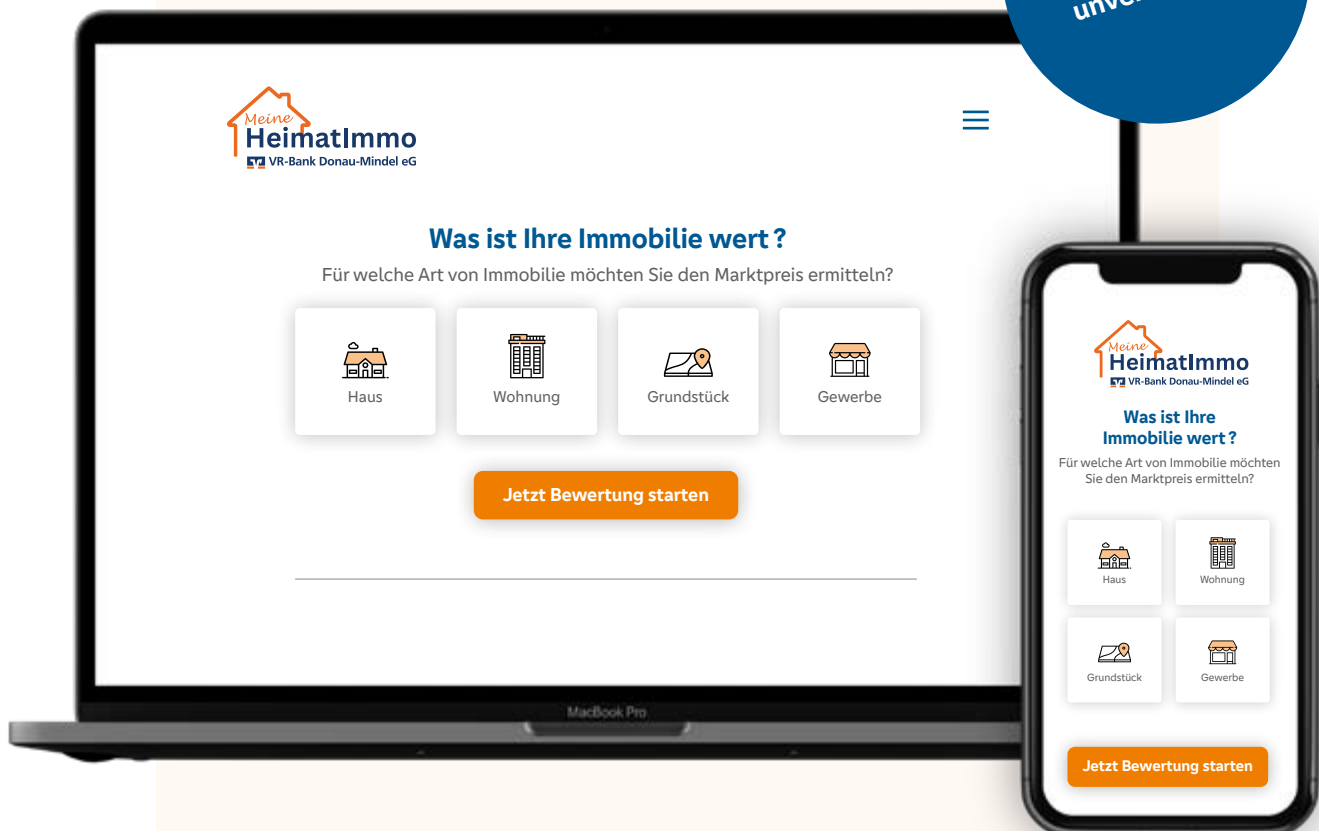
VR-Bank Donau-Mindel eG  
Kapuzinerstraße 25  
89407 Dillingen

☎ **08221 - 40440 2401**  
✉ **madeleine.schuhmair@vr-dm.de**  
🌐 **immo-dm.de**

# Sie möchten wissen, was Ihre Immobilie wert ist ?

Nutzen Sie unsere kostenfreie  
Immobilienbewertung.

Online, schnell und  
unverbindlich.



[immo-dm.de/wertermittlung.html](https://immo-dm.de/wertermittlung.html)



Dieser Ratgeber ist ein kostenloser Service von:

**VR-Bank Donau-Mindel eG**  
**Kapuzinerstraße 25**  
**89407 Dillingen**

#### **Urheberrecht und Haftungsausschluss**

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Änderungen, Kürzungen, Erweiterungen, Ergänzungen sowie Vervielfältigungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Maklaro GmbH, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg. Für mögliche Druckfehler und Irrtümer wird keine Haftung übernommen. Stand September 2023.