

# Spekulationsfrist bei Immobilien: Wann beginnt die Frist?

---

Wenn Sie Immobilien innerhalb der Spekulationsfrist mit Gewinn verkaufen, müssen Sie Spekulationssteuer zahlen. Für den Handel mit Immobilien beträgt die Spekulationsfrist zehn Jahre. Bei Eigennutzung von Immobilien greift die Spekulationssteuer allerdings nicht.

## Das Wichtigste in Kürze

- Die Spekulationsfrist beträgt bei vermieteten Immobilien **zehn Jahre**.
- Wird die vermietete Immobilie **innerhalb der Spekulationsfrist gewinnbringend verkauft**, fallen Spekulationssteuern an.
- Können Sie für eine **Immobilie Eigennutzung** nachweisen **fällt keine Spekulationssteuer an**, z. B. wenn Sie diese im Verkaufsjahr und in den vorigen beiden Kalenderjahren **selbst bewohnt** haben.
- 

## Was ist die Spekulationsfrist bei Immobilien?

Die Spekulationsfrist beträgt für Wertobjekte wie Immobilien zehn Jahre. Es handelt sich um die Frist, innerhalb derer bei einem Immobilienverkauf eine Spekulationssteuer auf den Spekulationsgewinn anfällt. Durch die Besteuerung der Gewinne bei einem privaten Veräußerungsgeschäft soll die Spekulation mit vermieteten Immobilien unterbunden werden, damit Mieten bezahlbar bleiben.

## Beginn der Frist: Ab wann fällt Spekulationssteuer an?

Als Beginn der Spekulationsfrist gilt der Anschaffungszeitpunkt, also der Tag, an dem Sie den Kaufvertrag unterschrieben haben. Mit diesem Datum beginnt die 10-Jahresfrist. Wenn Sie Ihre Immobilie innerhalb dieser Frist verkaufen und dabei Gewinne erzielen, müssen Sie Spekulationssteuer zahlen.

## In diesen Fällen kommt die Spekulationssteuer bei der Immobilienveräußerung zum Tragen:

- Veräußerung eines vermieteten Objektes innerhalb von weniger als zehn Jahren nach Ankauf
- Veräußerung eines selbst genutzten Hauses nach weniger als drei Jahren Nutzung
- Veräußerung eines geerbten oder geschenkten Objektes, das vor weniger als zehn Jahren von dem / der ursprünglichen Besitzer/ -in erworben wurde
- Veräußerung einer Immobilie im Rahmen der Gütertrennung von Eheleuten, wenn das Objekt vor weniger als zehn Jahren gekauft wurde

Bei Grundstücken, Häusern oder Wohnungen werden Spekulationssteuern fällig, da bei Immobilien ein Gewinn nicht nur möglich, sondern durchaus realistisch ist. Sobald Sie beim Verkauf einer Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach ihrem Erwerb verkaufen und einen Gewinn von über 600 Euro erzielen, kommt laut §23 EStG die Spekulationsfrist zum Tragen.

Wird die Immobilie nach der 10-Jahresfrist veräußert, findet keine Spekulationsbesteuerung statt. Auch, wenn das Haus oder die Wohnung mindestens im Verkaufsjahr und den zwei vorangegangenen Jahren selbst genutzt wurde, entfällt die Spekulationssteuer. Wenn Sie für die Immobilie keine Eigennutzung nachweisen können, müssen Sie Steuern auf den Spekulationsgewinn zahlen.

### **Wann endet die Spekulationsfrist bei Immobilien?**

Bei der Spekulationsfrist liegen Beginn und Ende genau **zehn Jahre und einen Tag** auseinander (§ 23 EStG). Wenn Sie ein Haus beispielsweise am 25. Oktober 2019 gekauft haben, dürfen Sie es am 26. Oktober 2029 weiterverkaufen, ohne darauf Steuer zahlen zu müssen.

### **Wichtig: 3-Objekte-Grenze beachten**

Beim privaten Veräußerungsgeschäft von Immobilien ist Vorsicht geboten. Denn wer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte kauft und weiterverkauft, gilt schnell als gewerblicher Händler und muss auf jeden Fall Spekulationssteuer bezahlen.

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**