

Wie kann ich die Spekulationssteuer umgehen?

Spekulationssteuer fällt beim [Verkauf einer Immobilie](#) nur an, wenn die [Immobilie](#) **weniger als zehn Jahre** in Ihrem [Eigentum](#) gestanden hat **und Sie die Immobilie nicht selbst für Wohnzwecke genutzt haben**. Haben Sie die Immobilie beispielsweise vermietet, können Sie die [Spekulationssteuer](#) umgehen, wenn Sie den Mieter kündigen und die Immobilie in den Vorjahren vor dem Jahr des Verkaufs selbst beziehen. Möchten Sie die Immobilie also beispielsweise im Jahr 2018 verkaufen, müssen Sie das Objekt auch in den Jahren 2016 und 2017 selbst bewohnen. Ist die Immobilie vermietet, können Sie den Mieter kündigen und als Kündigungsgrund [Eigenbedarf](#) geltend machen. Eigenbedarf erkennt das Mietrecht als berechtigtes Interesse und damit als Kündigungsgrund ausdrücklich an (§ 573 Abs. II Nr. 2 BGB). Der Eigenbedarf muss aber in Ihrer Person begründet sein. Soweit Sie Eigenbedarf für einen Familienangehörigen geltend machen und nicht selbst einziehen, nutzen Sie die Immobilie nicht selbst. Spekulationssteuer fällt nur auf Gewinne an, die eine Freigrenze von wenigstens 600 € übersteigen. Steht die Immobilie auch im [Miteigentum](#) Ihres Ehepartners, gilt die Freigrenze für jeden Ehepartner, so dass also Gewinne bis 1.200 € steuerfrei bleiben.

Soweit Sie also mit Spekulationssteuer kalkulieren müssen, sollten Sie die Immobilie für den Verkauf vorbereiten. Im Übrigen ist das Thema Spekulationssteuer nur relevant, wenn Sie beim Verkauf mit einem so hohen Gewinn rechnen müssen, dass der vorzeitige Verkauf nicht im Verhältnis zu einer eventuell durch den Verkauf begründeten Steuerpflicht steht. Möglicherweise können Sie einen Spekulationsgewinn mit Verlusten aus anderen Spekulationsgeschäften verrechnen. Oder möchten Sie eine besonders günstige Gelegenheit zum Verkauf nutzen oder benötigen Sie Liquidität, kann es natürlich gute Gründe geben, einen vorzeitigen Verkauf zu realisieren und eine eventuell anfallende Spekulationssteuer zu akzeptieren. Die Höhe der Spekulationssteuer richtet sich im Übrigen nach Ihrem zu versteuernden Einkommen und nach Ihrem persönlichen Steuersatz. Es ist also ganz genau zu rechnen, mit welcher Belastung Sie im Ergebnis tatsächlich rechnen müssen. Wie diese aussieht, sollte Ihnen Ihr Steuerberater veranschaulichen.

Möchten Sie Ihre [Immobilie verkaufen](#) achten Sie auf das **Datum der Kaufverträge**. Maßgebend ist der Tag der notariellen [Beurkundung](#). Auf die Eigentumsumschreibung im [Grundbuch](#) kommt es nicht an. Darauf haben Sie ohnehin kaum Einfluss. Achten Sie auch darauf, dass Sie innerhalb von fünf Jahren nicht mehr als drei Objekte verkaufen. Sie verlassen dann den Bereich der privaten Vermögensverwaltung und begründen steuerlich einen [gewerblichen Grundstückshandel](#) mit Gewerbesteuerpflicht. Und Vorsicht: Dieses gilt auch beim Verkauf einer geerbten oder geschenkten Immobilie, wenn Sie innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Verkauf bereits zwei andere Objekte verkauft haben.