

Hamburg, 14.05.2024

## Welche rechtlichen und steuerlichen Überlegungen sind für den Verkauf von Immobilieneigentum essenziell?

Der Verkauf von Immobilieneigentum kann ein komplexes Unterfangen sein, das nicht nur rechtliche, sondern auch steuerliche Überlegungen erfordert. Eine der wichtigsten Fragen, die sich Immobilieneigentümer stellen, ist, ob und welche Steuern beim Verkauf einer Immobilie anfallen. Dies hängt von verschiedenen Faktoren ab. In bestimmten Situationen ist der Verkauf sogar steuerfrei.

Private Immobilienverkäufe unterhalb einer Haltedauer von 10 Jahren (Spekulationsfrist) unterliegen der Spekulationssteuer. Maßgeblich hierfür sind die Beurkundungsdaten. Im Falle einer Erbschaft geht die Spekulationsfrist vom Erblasser auf den Erben über. Die Höhe der Spekulationssteuer hängt vom persönlichen Steuersatz ab. Beträgt die Haltedauer mehr als 10 Jahre, ist der Veräußerungsgewinn aus dem Immobilienverkauf steuerfrei.

Eine Ausnahme bildet das selbstgenutzte Eigenheim. Wenn eine Immobilie für einen Zeitraum von 3 aufeinanderfolgenden Jahren vom Eigentümer selbst bewohnt wird, unterliegt diese beim Verkauf – auch vor Ablauf der Spekulationsfrist – nicht der Spekulationssteuer und ein eventueller Veräußerungsgewinn ist steuerfrei.

Achtung: Auch als privater Immobilieneigentümer können Sie „in die Gewerblichkeit rutschen“, indem Sie mehr als 3 Immobilien in 5 Jahren kaufen oder verkaufen. In diesem Fall können zusätzliche Steuern anfallen. Bei gewerblichen Immobilienverkäufen müssen Sie keine Frist beachten, denn der Gewinn ist hier unabhängig von der Haltedauer, aber je nach Unternehmensform zu versteuern. Ein beliebtes Mittel bei Veräußerungsgewinnen aus gewerblichen Verkäufen ist die Bildung einer sogenannten § 6b Rücklage (EStG), nämlich der Übertragung stiller Reserven auf Ersatzbeschaffung. Die Versteuerung des Veräußerungsgewinns wird so aufgeschoben und der gesamte Kaufpreis kann für den Erwerb z.B. einer neuen Immobilie investiert werden. Die Reinvestitionsmaßnahme muss in der Regel innerhalb von 4 Jahren erfolgen, ansonsten werden die entsprechenden Steuern fällig.