



Newsletter Infoblatt 25-2026

Immobilienverkauf ohne Spekulationssteuer

Wer eine Immobilie mit Gewinn verkauft, sollte wissen: Unter bestimmten Umständen verlangt der Staat seinen Anteil – die sogenannte Spekulationssteuer. Doch nicht jeder Verkauf muss zwangsläufig versteuert werden. Es gibt klare gesetzliche Regelungen, wann ein Immobilienverkauf steuerfrei bleibt. Wer sie kennt, kann bares Geld sparen und unnötige finanzielle Risiken vermeiden.



Foto: © vectorlab/Depositphotos.com

Verkaufen ohne Steuerlast:

Die Fristen, auf die es ankommt. Die wichtigste Grundlage für eine steuerfreie Veräußerung ist die sogenannte Spekulationsfrist. Diese beträgt im Regelfall zehn Jahre. Das bedeutet: Wer eine Immobilie verkauft, die er seit mindestens zehn Jahren im Besitz hat, muss den Gewinn aus dem Verkauf in der Regel nicht versteuern. Entscheidend ist dabei das Datum des notariellen Kaufvertrags – sowohl beim Erwerb als auch beim späteren Verkauf. Innerhalb dieser Frist kann der Verkauf allerdings steuerpflichtig sein, wenn ein Gewinn erzielt wurde. Dabei zählt die Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis (inklusive Nebenkosten und möglicher Modernisierungen) und dem späteren Verkaufspreis. Je höher der Gewinn, desto größer der mögliche Steueranteil – abhängig vom persönlichen Einkommensteuersatz.

Eigennutzung schützt vor Steuer: Wann Sie von Ausnahmen profitieren Neben der Zehn-Jahres-Frist gibt es eine weitere Situation, in der keine Spekulationssteuer anfällt: die Eigennutzung. Wenn Sie Ihre Immobilie selbst bewohnt haben – und zwar entweder im Jahr des Verkaufs und den beiden vorangegangenen Kalenderjahren oder durchgängig seit dem Kauf – dann bleibt der Verkauf steuerfrei. Dabei spielt es keine Rolle, wie lange Sie die



Immobilienkontor Gaskow
Kardenstr. 62a (Post) 45768 Marl
(02365 5016145 | 7 02365 5016148
: immokontor@gaskow.de | immobilienkontor-gaskow.de





Newsletter Infoblatt 25-2026

Immobilie insgesamt besessen haben. Entscheidend ist die tatsächliche Nutzung zu Wohnzwecken, nicht nur die Anmeldung des Hauptwohnsitzes. Diese Regelung gilt auch für Kinder, wenn sie im Haushalt des Eigentümers leben und Kindergeld bezogen wurde. Wer also ein Haus oder eine Wohnung an sein Kind überlässt, sollte darauf achten, dass dies nachweislich als Hauptwohnsitz genutzt wird.

Den besten Verkaufszeitpunkt wählen: Steuern sparen mit Strategie

Oft entscheiden nicht nur die Marktlage über den idealen Verkaufszeitpunkt, sondern auch steuerliche Überlegungen. Wer kurz vor Ablauf der Spekulationsfrist steht, sollte prüfen, ob ein Aufschub des Verkaufs Sinn ergibt. Schon wenige Monate können darüber entscheiden, ob eine Steuer fällig wird oder nicht.

Auch eine sorgfältige Dokumentation aller Investitionen in die Immobilie – etwa für Sanierungen oder Anbauten – kann helfen, den steuerpflichtigen Gewinn zu mindern, falls doch innerhalb der Spekulationsfrist verkauft wird. Zudem sollte im Blick behalten werden, ob eine vorübergehende Selbstnutzung vor dem Verkauf realistisch und sinnvoll ist, um von der Steuerbefreiung zu profitieren.

Gerade bei geerbten oder geschenkten Immobilien sind die Regelungen etwas komplexer. Hier wird die Besitzdauer des Erblassers oder Schenkenden angerechnet. Wer beispielsweise ein Haus von den Eltern erbt, das diese seit über zehn Jahren besaßen, kann es in vielen Fällen sofort steuerfrei verkaufen. Dennoch lohnt sich hier eine genaue Prüfung der Details.

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen, und möchten sicherstellen, dass keine Spekulationssteuer fällig wird? Wir unterstützen Sie bei der richtigen zeitlichen Planung und klären auf Wunsch gemeinsam mit einem Steuerberater alle offenen Fragen. Nehmen Sie Kontakt zu uns auf – damit Sie Ihren Gewinn am Ende möglichst vollständig behalten.



Hinweise:

In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Rechtlicher Hinweis: Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.



Immobilienkontor Gaskow
Kardenstr. 62a (Post) 45768 Marl
(02365 5016145 | 7 02365 5016148
: immokonkantor@gaskow.de | immobilienkontor-gaskow.de

