

RATGEBER

Spekulationssteuer bei Immobilien: Frist, Ausnahmen und Rechner

Spekulationssteuer beim Haus- oder Wohnungsverkauf: wann die 10-Jahres-Frist endet, wann Eigennutzung befreit, was Erben beachten. Mit Rechner 2026.

Kurz gesagt: Verkaufen Sie eine Immobilie aus Ihrem Privatvermögen innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf, müssen Sie den Gewinn versteuern. Umgangssprachlich heißt das Spekulationssteuer; tatsächlich zahlen Sie Einkommensteuer mit Ihrem persönlichen Steuersatz. Steuerfrei bleibt der Verkauf, wenn mehr als zehn Jahre zwischen den Kaufverträgen liegen, wenn Sie die Immobilie selbst bewohnt haben oder wenn Ihr Gewinn aus allen privaten Verkäufen im Jahr unter 1.000 € bleibt.

Das Wichtigste in Kürze

- Steuerpflichtig ist der Gewinn, wenn zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr als zehn Jahre liegen (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Es zählen die Tage der Kaufverträge, nicht Übergabe oder Grundbucheintrag.
- Selbst bewohnte Immobilien sind ausgenommen: bei Nutzung nur zu eigenen Wohnzwecken seit dem Kauf oder im Verkaufsjahr und in den beiden Jahren davor.
- Bei Erbschaft und Schenkung läuft die Frist ab dem Kauf durch den Erblasser oder Schenker weiter.
- Abschreibungen, die Sie als Vermieter abgezogen haben, erhöhen den Gewinn. Verkaufskosten wie Maklerprovision oder Vorfälligkeitsentschädigung mindern ihn.



Vereinfacht, für Immobilien im Privatvermögen. Wer in kurzer Zeit mehrere Immobilien verkauft, kann gewerblich handeln; dann gelten andere Regeln.

Drei Fragen entscheiden, ob beim privaten Immobilienverkauf Steuer anfällt.

Spekulationssteuer-Rechner für Immobilien

Prüfen Sie, ob beim Verkauf Steuer anfällt, ab wann Ihre Immobilie steuerfrei ist und wie viel Steuer auf den Gewinn ungefähr zukommt. Beispielwerte, bitte ersetzen.

Steuerpflichtig: Verkauf innerhalb der zehn Jahre.

Steuerfrei bei Verkauf ab

02.07.2029

Gewinn

69.000 €

Einkommensteuer darauf

27.909 €

Solidaritatzuschlag

1.951 €

Kirchensteuer

0 €

Steuer auf den Verkauf

29.860 €

Verkaufspreis realistisch ermitteln

Überschlag nach § 23 EStG und dem Einkommensteuertarif 2026 (§ 32a EStG) mit Solidaritatzuschlag; ohne Kappung und Sonderausgabenabzug der Kirchensteuer, ohne Verluste oder andere private Veräußerungsgeschäfte im selben Jahr. Bei mehreren Verkäufen in wenigen Jahren kann gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Die Freigrenze von 1.000 € gilt für den Gewinn aus allen privaten Veräußerungsgeschäften eines Jahres zusammen. Keine Steuerberatung; lassen Sie Ihren Fall vor dem Verkauf prüfen.

Die Zehn-Jahres-Frist: Wann beginnt und wann endet sie?

Private Veräußerungsgeschäfte sind nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG Verkäufe von Grundstücken, „bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt“. Das gilt für Häuser, Eigentumswohnungen und unbebaute Grundstücke gleichermaßen.

Für den Beginn und das Ende der Frist zählt nach den amtlichen Hinweisen der Finanzverwaltung das zugrunde liegende schuldrechtliche Geschäft (H 23 EStH „Veräußerungsfrist“), also der Kaufvertrag. Bei Immobilien ist das der beim Notar beurkundete Vertrag (§ 311b Abs. 1 BGB). Wann Besitz, Nutzen und Lasten übergehen oder wann das Grundbuch umgeschrieben wird, spielt keine Rolle. Auch ein bindendes Angebot oder ein bindender Vorvertrag kann bereits als Veräußerung zählen.

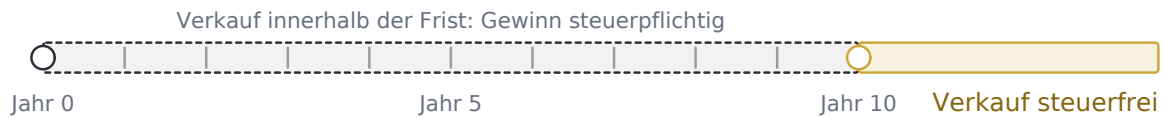
Ein Beispiel: Haben Sie den Kaufvertrag am 15.04.2016 unterschrieben, endet die Frist mit Ablauf des 15.04.2026. Ein Verkaufsvertrag ab dem 16.04.2026 ist steuerfrei. So rechnet auch das

Bundesfinanzministerium in seinem Beispiel: Grundstück angeschafft am 31.03.1993, steuerfreier Verkauf ab dem 01.04.2003 (BMF-Schreiben vom 05.10.2000, Rz. 9).



Kaufvertrag
beim Notar

Zehn Jahre später
endet die Frist



Maßgeblich sind die Tage, an denen die Kaufverträge notariell beurkundet werden, nicht Übergabe oder Grundbucheintrag. Selbst bewohnte Immobilien sind unter Bedingungen auch vorher steuerfrei.

Maßgeblich sind die Tage der Kaufverträge. Ein Verkaufsvertrag am Tag nach Ablauf der zehn Jahre ist steuerfrei.

Haben Sie ein Grundstück gekauft und später bebaut, beginnt die Frist mit dem Kauf des Grundstücks. Das Haus wird in die Rechnung einbezogen, wenn es innerhalb der zehn Jahre gebaut, ausgebaut oder erweitert wurde (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 2 EStG).

Ausnahme: selbst bewohnte Immobilie

Ausgenommen sind Immobilien, die zwischen Kauf und Verkauf „ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden“ (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Es gibt also zwei Wege zur Steuerfreiheit.

Seit dem Kauf nur selbst bewohnt

Haben Sie die Immobilie vom Kauf bis zum Verkauf nur selbst bewohnt, bleibt der Gewinn steuerfrei, auch wenn Sie schon nach kurzer Zeit wieder verkaufen.

Im Verkaufsjahr und in den beiden Jahren davor selbst bewohnt

Die drei Jahre müssen keine vollen Kalenderjahre sein. Nach dem **Bundesfinanzhof** genügt es, wenn Sie die Wohnung im Verkaufsjahr zumindest an einem Tag, im Vorjahr durchgehend und im Jahr davor zumindest an einem Tag selbst bewohnt haben (Urteil vom 03.09.2019, IX R 10/19). Die Finanzverwaltung wendet das an (BMF-Schreiben vom 17.06.2020). Ein Beispiel: Sie wohnen seit Dezember 2024 in Ihrer Wohnung, ziehen Ende Februar 2026 aus, vermieten sie und verkaufen im Oktober 2026. Der Gewinn bleibt steuerfrei. Ein Leerstand im Vorjahr des Verkaufs schadet dagegen nach Auffassung der Finanzverwaltung.

Was als eigene Wohnnutzung zählt

- **Zweitwohnung und Ferienhaus:** Auch eine nur zeitweise bewohnte Zweitwohnung oder ein nicht vermietetes Ferienhaus dient eigenen Wohnzwecken, wenn es Ihnen in der übrigen Zeit zur Verfügung steht (**BFH, Urteil vom 27.06.2017, IX R 37/16**).

- **Kinder:** Überlassen Sie die Wohnung unentgeltlich einem Kind, für das Sie Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhalten, zählt das als eigene Nutzung (BMF-Schreiben vom 05.10.2000, Rz. 23).
- **Eltern und andere Angehörige:** Wohnen dort unentgeltlich Ihre Eltern oder Schwiegereltern, ist das keine eigene Nutzung (BFH, Urteil vom 14.11.2023, IX R 13/23).
- **Arbeitszimmer:** Der Gewinn bleibt auch für ein häusliches Arbeitszimmer in der selbst bewohnten Wohnung steuerfrei, das Sie als Arbeitnehmer steuerlich geltend gemacht haben (BFH, Urteil vom 01.03.2021, IX R 27/19).

So wird der Gewinn berechnet

Gewinn ist der Unterschied zwischen Verkaufspreis einerseits und Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Werbungskosten andererseits (§ 23 Abs. 3 Satz 1 EStG). Zu den Anschaffungskosten zählen neben dem Kaufpreis die Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbuch und Makler, außerdem spätere Aus- und Umbauten. Als Werbungskosten ziehen Sie die Kosten des Verkaufs ab, etwa die Maklerprovision, die Löschung der Grundschuld und eine Vorfälligkeitsentschädigung: Ist der Verkauf steuerpflichtig, gehört sie zu den Veräußerungskosten (BFH, Urteil vom 11.02.2014, IX R 42/13). Mehr dazu im Ratgeber [Haus verkaufen trotz Kredit](#).

	—		—		+		=	
Verkaufspreis		Verkaufskosten		Anschaffungskosten*		Abschreibungen (Vermietung)		Gewinn
300.000 €		6.000 €		250.000 €		25.000 €		69.000 €

Beispielwerte. * Kaufpreis mit Kaufnebenkosten und späteren Herstellungskosten. Abschreibungen, die Sie als Vermieter abgezogen haben, mindern die Anschaffungskosten und erhöhen so den Gewinn (§ 23 Abs. 3 Satz 4 EStG).

Beispielrechnung für eine vermietete Wohnung: Abgezogene Abschreibungen erhöhen den steuerpflichtigen Gewinn.

Haben Sie die Immobilie vermietet, mindern die in den Steuererklärungen abgezogenen Abschreibungen die Anschaffungskosten (§ 23 Abs. 3 Satz 4 EStG). Der Gewinn fällt dadurch höher aus, als es der reine Preisunterschied vermuten lässt.

Freigrenze von 1.000 Euro

Gewinne bleiben steuerfrei, wenn der Gesamtgewinn aus allen privaten Veräußerungsgeschäften im Kalenderjahr weniger als 1.000 € beträgt (§ 23 Abs. 3 Satz 5 EStG, seit 2024; vorher 600 €). Es ist eine Freigrenze, kein Freibetrag: Liegt der Gewinn bei 1.000 € oder mehr, ist er vollständig steuerpflichtig. Verluste aus privaten Verkäufen können Sie nur mit Gewinnen aus solchen Geschäften verrechnen, auch im Vorjahr oder in späteren Jahren (§ 23 Abs. 3 Satz 7 und 8 EStG).

Wie hoch ist die Steuer?

Einen eigenen Steuersatz gibt es nicht. Der Gewinn erhöht Ihr zu versteuerndes Einkommen und wird mit Ihrem persönlichen Einkommensteuersatz besteuert, dazu kommen gegebenenfalls Solidaritätszuschlag und

Kirchensteuer. Für 2026 bleibt ein zu versteuerndes Einkommen bis 12.348 € steuerfrei, ab 69.879 € gilt der Satz von 42 %, ab 277.826 € von 45 % (§ 32a EStG). Den Solidaritätszuschlag zahlen Alleinstehende erst, wenn ihre Einkommensteuer 20.350 € übersteigt, zusammen Veranlagte ab 40.700 € (§ 3 Abs. 3 SolZG). Die Kirchensteuer beträgt in Brandenburg 9 % der Einkommensteuer.

Ein Beispiel mit den Werten des Rechners: Eine alleinstehende Vermieterin mit 45.000 € zu versteuerndem Einkommen erzielt beim Verkauf innerhalb der Frist 69.000 € Gewinn. Ihre Einkommensteuer steigt um 27.909 €, der Solidaritätszuschlag um 1.951 €. Hätte sie den Verkaufsvertrag erst nach Ablauf der zehn Jahre geschlossen, wäre der Gewinn steuerfrei gewesen.

Geerbte oder geschenkte Immobilie verkaufen

Eine Erbschaft oder Schenkung ist keine Anschaffung. Stattdessen wird Ihnen der Kauf durch den Erblasser oder Schenker zugerechnet (§ 23 Abs. 1 Satz 3 EStG). Hat Ihre Mutter das Haus 2012 gekauft und Sie erben es 2024, ist ein Verkauf 2026 also nicht mehr steuerpflichtig. Hatte sie es erst 2020 gekauft, läuft die Frist bis 2030 weiter.

Anders ist es, wenn Sie in einer Erbengemeinschaft das Haus übernehmen und Ihre Miterben auszahlen. Soweit Sie eine Abfindung zahlen, kaufen Sie deren Anteile; für diesen Teil beginnt eine neue Frist (BMF-Schreiben vom 14.03.2006, Rz. 26). Die Erbschaftsteuer ist davon unabhängig; Freibeträge und Fristen dazu stehen im Ratgeber [Immobilie geerbt](#).

Verkauf bei Trennung und Scheidung

Übertragen Sie bei einer Scheidung Ihren Anteil am gemeinsamen Haus gegen Zahlung auf Ihren Ex-Partner, kann das innerhalb der zehn Jahre ein steuerpflichtiger Verkauf sein. Ob Sie dabei unter Druck standen, spielt keine Rolle. Nach Ihrem Auszug bewohnen Sie das Haus auch nicht mehr selbst, wenn Ihr Ex-Partner und Ihr gemeinsames Kind dort wohnen bleiben (BFH, Urteil vom 14.02.2023, IX R 11/21). Planen Sie den Zeitpunkt deshalb mit Ihrer Steuerberatung. Mehr im Ratgeber [Scheidung und Hausverkauf](#).

Vermietete Wohnung, Mehrfamilienhaus und mehrere Verkäufe

Für vermietete Immobilien gilt die Ausnahme für Eigennutzung nicht, nur die Zehn-Jahres-Frist und die Freigrenze. Denken Sie an die abgezogenen Abschreibungen, die den Gewinn erhöhen. Wer mehrere Immobilien in kurzer Zeit verkauft, kann gewerblichen Grundstückshandel betreiben: Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist der Verkauf von mehr als drei Objekten innerhalb von fünf Jahren grundsätzlich gewerblich, dann auch der ersten drei (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, Tz. 5). Die Zehn-Jahres-Frist schützt dann nicht. Mehr zu den Besonderheiten lesen Sie unter [Vermietete Wohnung verkaufen](#) und [Mehrfamilienhaus verkaufen](#).

Welche Steuern beim Verkauf sonst eine Rolle spielen

- **Grunderwerbsteuer:** In Brandenburg 6,5 % des Kaufpreises. Im Kaufvertrag übernimmt sie üblicherweise der Käufer; Steuerschuldner gegenüber dem Finanzamt sind aber beide Vertragsparteien (§ 13 Nr. 1 GrEStG).
- **Umsatzsteuer:** Der Verkauf eines Grundstücks ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit (§ 4 Nr. 9a UStG).
- **Erbschaft- und Schenkungsteuer:** Sie entsteht mit dem Erwerb, nicht durch den späteren Verkauf.

Checkliste vor dem Verkauf

- Datum des Kaufvertrags herausuchen, bei Erbschaft oder Schenkung das des Rechtsvorgängers
- Eigene Nutzung belegen können, etwa mit der Meldebescheinigung
- Belege für Kaufpreis, Kaufnebenkosten und spätere Aus- und Umbauten sammeln
- Bei Vermietung die Summe der abgezogenen Abschreibungen aus den Steuererklärungen ermitteln
- Liegt das Fristende nahe, den Notartermin für den Verkauf erst danach legen
- Steuerliche Folgen vor der Unterschrift mit Ihrer Steuerberatung klären

Wie IMMOBRA Sie unterstützt

Steuerberatung dürfen und wollen wir nicht leisten. Wir helfen Ihnen aber, den Verkauf so zu planen, dass Fristen eingehalten werden: Wir bewerten Ihre Immobilie kostenlos, stimmen den Zeitplan der Vermarktung auf Ihr Fristende ab und legen den Notartermin mit Ihnen fest. Die Unterlagen, die Ihre Steuerberatung braucht, stellen wir mit Ihnen zusammen.

Wie hoch ist die Spekulationssteuer bei Immobilien?

Es gibt keinen festen Satz. Der Gewinn wird zu Ihrem übrigen Einkommen gerechnet und mit Ihrem persönlichen Einkommensteuersatz besteuert, 2026 mit bis zu 42 % oder 45 %, dazu gegebenenfalls Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer. Den Betrag für Ihren Fall schätzt der Rechner auf dieser Seite.

Zählt für die Frist der Kaufvertrag oder der Grundbucheintrag?

Der Kaufvertrag. Maßgeblich ist das schuldrechtliche Geschäft, bei Immobilien also der notariell beurkundete Vertrag, sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf. Übergabe und Grundbucheintrag spielen für die Frist keine Rolle.

Muss ich Spekulationssteuer zahlen, wenn ich ein Haus geerbt habe?

Steuerpflichtig kann der Verkauf nur sein, wenn der Kauf durch den Erblasser nicht mehr als zehn Jahre zurückliegt; sein Kaufdatum wird Ihnen zugerechnet (§ 23 Abs. 1 Satz 3 EStG). Auch dann bleibt der Gewinn steuerfrei, wenn eine der Ausnahmen greift, etwa die eigene Wohnnutzung. Zahlen Sie Miterben aus, beginnt für den übernommenen Anteil eine neue Frist.

Gilt die Frist auch für unbebaute Grundstücke?

Ja. Die Zehn-Jahres-Frist gilt für alle Grundstücke im Privatvermögen. Die Ausnahme für eigene Wohnzwecke greift aber nur bei Wohnraum, den Sie selbst nutzen.

Was passiert, wenn ich mit Verlust verkaufe?

Ein Verlust aus einem privaten Veräußerungsgeschäft lässt sich nur mit Gewinnen aus solchen Geschäften verrechnen, im selben Jahr, im Vorjahr oder in späteren Jahren (§ 23 Abs. 3 Satz 7 und 8 EStG). Mit Arbeitslohn oder Mieteinnahmen verrechnen Sie ihn nicht.

Wo gebe ich den Gewinn in der Steuererklärung an?

Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften gehören zu den sonstigen Einkünften und werden in der Anlage SO erklärt. Versteuert wird der Gewinn in dem Jahr, in dem Ihnen der Kaufpreis zufließt (§ 11 Abs. 1 EStG), nicht unbedingt im Jahr des Vertrags.

Immobilie kostenlos bewerten

Verkaufszeitpunkt besprechen

Stand: September 2026, Rechtsstand § 23 EStG und Einkommensteuertarif 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Steuerberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026. Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/spekulationssteuer-immobilien.
IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel