

RATGEBER

Zehnjahresfrist bleibt: Bundestag lehnt neue Steuer auf Immobilienverkäufe ab

Bundestag lehnt am 8.10.2026 die Streichung der Zehnjahresfrist ab (131:446). Was gilt jetzt für Eigentümer? Mit Rechenbeispiel und Grafiken.

Kurz gesagt: Der Bundestag hat am 8. Oktober 2026 einen Gesetzentwurf abgelehnt, der die Zehnjahresfrist bei Immobilienverkäufen gestrichen hätte. Für Eigentümer ändert sich damit nichts: Wer eine vermietete oder leer stehende Immobilie länger als zehn Jahre hält, verkauft den Gewinn weiterhin steuerfrei. Wer früher verkauft, versteuert ihn mit dem persönlichen Einkommensteuersatz — wie bisher.

Das Wichtigste in Kürze

- Abgestimmt wurde über den Entwurf der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen „zum Schließen einer Gerechtigkeitslücke bei der Besteuerung von Immobilienveräußerungen“ (Drucksache 21/6637).
- Ergebnis der namentlichen Abstimmung: **131 Ja, 446 Nein**, 53 Abgeordnete gaben keine Stimme ab. Der Entwurf ist abgelehnt.
- Geplant war, die Zehnjahresfrist für nicht selbst genutzte Immobilien ersatzlos zu streichen. Jeder Gewinn wäre steuerpflichtig geworden, egal wie lange die Immobilie gehalten wurde.
- Die Fraktion rechnete mit rund **6 Milliarden Euro** zusätzlichen Einnahmen im Jahr.
- Es bleibt bei § 23 Einkommensteuergesetz: zehn Jahre Haltefrist, Ausnahme für selbst bewohnte Immobilien, Freigrenze von 1.000 Euro im Jahr.

Worüber der Bundestag abgestimmt hat

Seit 1999 gilt für private Immobilienverkäufe eine Haltefrist von zehn Jahren. Wer länger wartet, zahlt auf den Gewinn keine Einkommensteuer. Davor lag die Frist bei zwei Jahren; das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 hat sie auf zehn verlängert. Seitdem ist sie unverändert.

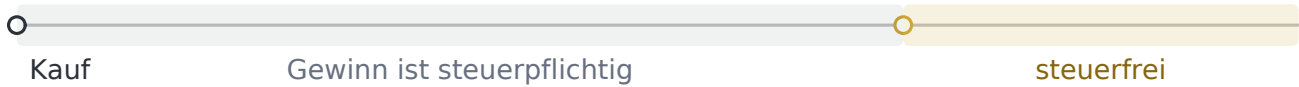
Der abgelehnte Entwurf wollte diese Frist für alle Immobilien streichen, die nicht selbst bewohnt werden. In der Begründung heißt es, die bestehende Regelung eröffne „die Möglichkeit, Steuern durch Gestaltungen zu vermeiden“, und behandle Einkunftsarten ungleich: Wer von Mieteinnahmen lebt, zahlt darauf jedes Jahr Steuern — wer vom Wertzuwachs lebt, nach zehn Jahren nicht mehr. Zusätzlich sollte die Ausnahme für

selbst genutzte Immobilien schärfer gefasst werden.

Wann ein Verkauf steuerfrei bleibt

Vermietet oder leer stehend

nach 10 Jahren



Selbst bewohnt

keine Wartezeit



Zwei Wege zum steuerfreien Verkauf: zehn Jahre halten — oder die Immobilie selbst bewohnen.

So fiel die Abstimmung aus

Zugestimmt haben die antragstellende Fraktion und Die Linke, dazu zwei fraktionslose Abgeordnete. CDU/CSU, AfD und SPD stimmten geschlossen dagegen — zusammen 444 Nein-Stimmen. Damit war die Sache deutlich: Für eine Mehrheit hätte der Entwurf 316 Stimmen gebraucht, er bekam 131.

Namentliche Abstimmung im Bundestag am 8. Oktober 2026

Gesetzesentwurf zur Besteuerung von Immobilienveräußerungen (Drucksache 21/6637)



Der Entwurf ist damit abgelehnt.

Die Zehnjahresfrist bleibt bestehen.

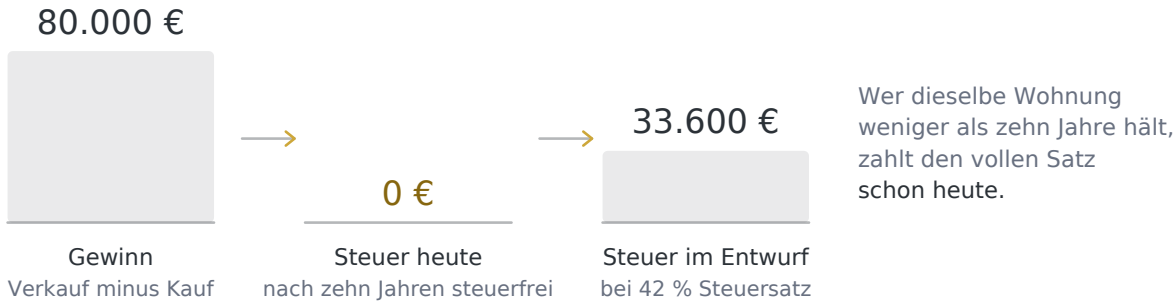
Namentliche Abstimmung am 8. Oktober 2026 über Drucksache 21/6637. Quelle: Deutscher Bundestag.

Was das für Eigentümer in Brandenburg bedeutet

Konkret wird es an einem Beispiel, wie es uns in Brandenburg an der Havel oft begegnet: eine Eigentumswohnung, 2014 für 95.000 Euro gekauft, seitdem durchgehend vermietet, heute rund 175.000 Euro wert. Der Gewinn beträgt 80.000 Euro — gerechnet ohne Kaufnebenkosten und Abschreibungen, die das Ergebnis im Einzelfall verschieben.

Ein Rechenbeispiel aus Brandenburg an der Havel

Eigentumswohnung, 2014 für 95.000 € gekauft, 2026 für 175.000 € verkauft, durchgehend vermietet



Nach zwölf Jahren Haltedauer bleibt der Gewinn steuerfrei. Im abgelehnten Entwurf wäre er mit dem persönlichen Steuersatz belastet worden.

Weil zwischen den beiden Kaufverträgen mehr als zehn Jahre liegen, bleibt dieser Gewinn steuerfrei. Nach dem Entwurf wären bei einem Steuersatz von 42 Prozent rund 33.600 Euro fällig geworden — gut ein Drittel des Verkaufserlöses über dem Einstandspreis. Für Eigentümer, die ihre Wohnung als Altersvorsorge halten, ist das der Unterschied zwischen „Verkauf lohnt sich“ und „ich warte lieber ab“.

Umgekehrt gilt: Wer *innerhalb* der zehn Jahre verkauft, zahlt diese Steuer schon heute. Daran hätte auch eine Annahme des Entwurfs nichts geändert. Die Frist zu kennen, ist deshalb bei jedem Verkauf der erste Schritt — nicht erst beim Notartermin.

Diese Regeln gelten unverändert weiter

- **Zehn Jahre Haltefrist:** Maßgeblich sind die Daten der beiden notariellen Kaufverträge, nicht Übergabe oder Grundbucheintrag.
- **Selbst bewohnt:** Wer die Immobilie im Jahr des Verkaufs und in den beiden Jahren davor selbst bewohnt hat, verkauft steuerfrei — ohne Wartezeit.
- **Freigrenze:** Bleibt der Gewinn aus allen privaten Veräußerungsgeschäften eines Jahres unter 1.000 Euro, fällt keine Steuer an.
- **Geerbt oder geschenkt:** Die Frist des Voreigentümers läuft weiter. Wer ein Haus erbt, das die Eltern 2005 gekauft haben, verkauft heute steuerfrei.
- **Drei-Objekt-Grenze:** Wer binnen fünf Jahren mehr als drei Objekte verkauft, gilt schnell als gewerblicher Grundstückshändler — dann greift die Frist gar nicht erst.

Wie Sie Frist und Gewinn für Ihren Fall ausrechnen, steht ausführlich in unserem Ratgeber

Spekulationssteuer bei Immobilien — samt Rechner, in den Sie Kaufdatum, Kaufpreis und Verkaufspreis eintragen.

Kommt das Thema wieder?

Die Frage taucht seit Jahren in unterschiedlichen Anträgen auf, und sie wird wiederkommen: 6 Milliarden Euro sind ein Argument, das in jeder Haushaltsdebatte Gehör findet. Mit dem Ergebnis vom 8. Oktober ist allerdings klar, dass in dieser Wahlperiode keine Mehrheit dafür in Sicht ist — die drei größten Fraktionen haben geschlossen dagegen gestimmt.

Für Eigentümer heißt das: planen können Sie mit der geltenden Rechtslage. Wer den Verkauf ohnehin in den nächsten Jahren erwägt, sollte sich aber nicht von politischen Debatten treiben lassen, sondern von seinen eigenen Zahlen — Haltedauer, Zustand der Immobilie, Mietrendite und Marktlage vor Ort.

Was Sie jetzt tun können

1. **Kaufvertrag heraussuchen.** Das Datum der notariellen Beurkundung startet die Frist. Bei geerbten Immobilien zählt der Kauf des Voreigentümers.
2. **Frist ausrechnen.** Zehn Jahre ab diesem Tag; der Verkauf muss nach Ablauf beurkundet werden, nicht nur verhandelt.
3. **Bei einem Verkauf innerhalb der Frist: Steuerberater einbeziehen.** Abschreibungen, Nebenkosten und Modernisierungen verändern den steuerpflichtigen Gewinn erheblich.
4. **Den Wert kennen.** Ob sich Warten lohnt, lässt sich erst beurteilen, wenn der heutige Marktwert auf dem Tisch liegt.

Eine **kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie** dauert bei uns wenige Minuten — telefonisch unter 03381 212411 oder über das Formular. Wir sagen Ihnen auch, wenn der bessere Rat lautet: noch nicht verkaufen.

Häufige Fragen

Ändert sich durch die Abstimmung etwas an meiner Steuer?

Nein. Der Entwurf ist abgelehnt, § 23 Einkommensteuergesetz bleibt unverändert. Es gilt weiterhin: zehn Jahre Haltefrist, Ausnahme bei Selbstnutzung, Freigrenze 1.000 Euro im Jahr.

Was wäre passiert, wenn der Entwurf angenommen worden wäre?

Gewinne aus dem Verkauf nicht selbst genutzter Immobilien wären unabhängig von der Haltedauer mit dem persönlichen Einkommensteuersatz belastet worden. Bei 80.000 Euro Gewinn und 42 Prozent Steuersatz wären das rund 33.600 Euro gewesen. Selbst bewohnte Immobilien wären weiterhin steuerfrei geblieben, allerdings mit schärfer gefassten Anforderungen an die Eigennutzung.

Zählt für die Frist der Notartermin oder die Übergabe?

Der Tag der notariellen Beurkundung — beim Kauf wie beim Verkauf. Übergabe, Kaufpreiszahlung und Grundbucheintrag spielen für die Frist keine Rolle. Wer knapp an der Zehnjahresgrenze steht, sollte den Beurkundungstermin bewusst legen.

Gilt die Zehnjahresfrist auch für geerbte Immobilien?

Ja, aber mit der Frist des Voreigentümers. Der Erbfall selbst ist kein Anschaffungsvorgang; die Haltedauer läuft ab dem Kauf durch den Erblasser weiter. Hat dieser die Immobilie vor mehr als zehn Jahren gekauft, können Erben sofort steuerfrei verkaufen.

Hinweis: Dieser Beitrag gibt den Stand vom 9. Oktober 2026 wieder und ersetzt keine steuerliche Beratung. Für Ihren Einzelfall ist Ihr Steuerberater zuständig. Quellen: Deutscher Bundestag, namentliche Abstimmung vom 8. Oktober 2026; Gesetzentwurf Drucksache 21/6637.

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: Oktober 2026.
Die aktuelle Fassung finden Sie unter www.immobra.de/zehnjahresfrist-immobilien-bundestag.
IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel