

SPEKULATIONSTEUER

Wann wird Einkommensteuer auf den Verkaufs-Gewinn fällig?

Wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung privat verkaufen, wird der Verkaufsgewinn mit Ihrem eigenen Einkommensteuersatz besteuert.

Keine Spekulationssteuer fällt an, wenn:

- Ihre Immobilie beim Verkauf länger als 10 Jahre im Eigentum war.
- Ihre Immobilie mindestens 2 Jahre + das angebrochene Jahr, in der sie veräußert wird, selbst genutzt wurde.

VERKAUF EINER VERMIETETEN IMMOBILIE VOR ABLAUF DER 10-JAHRESFRIST

Geschieht der Verkauf einer vermieteten Immobilie vor Ablauf der 10-Jahresfrist, unterliegt der Verkauf der Steuerpflicht, da Sie das Objekt nicht selbst genutzt haben. Neben vermieteten Immobilien betrifft das auch gewerblich oder beruflich genutzte oder leerstehende Immobilien sowie unbebaute Grundstücke.

Die 10-Jahresfrist beginnt mit dem im ursprünglichen notariellen Kaufvertrag angegebenen Kaufdatum und endet nach Ablauf von genau 10 Jahren.

Beispiel:

Sie beurkunden am 7. Februar 2023 den Kaufvertrag. Ihr Objekt ist vermietet. Dann können Sie frühestens zehn Jahre danach, ab dem 8. Februar 2033, steuerfrei verkaufen. Verkaufen Sie hingegen bereits am 8. Februar 2025, ist der Verkauf steuerpflichtig.

VERKAUF EINER SELBST GENUTZTEN IMMOBILIE VOR ABLAUF DER 10-JAHRESFRIST

Haben Sie das Haus oder die Wohnung seit dem Erwerb durchgängig selbst bewohnt, sind Gewinne aus dem Verkauf grundsätzlich dann steuerfrei, wenn Sie im Verkaufsjahr plus 2 weitere Jahre die Immobilie zu privaten Zwecken genutzt haben.

Beispiel:

Sie beurkunden am 7. Februar 2023 den Kaufvertrag für ein Haus und ziehen selbst dort ein. Verkaufen Sie dann das Haus am 8. Februar 2025, bleibt ein eventueller Gewinn steuerfrei, da Sie das Haus selbst genutzt haben.

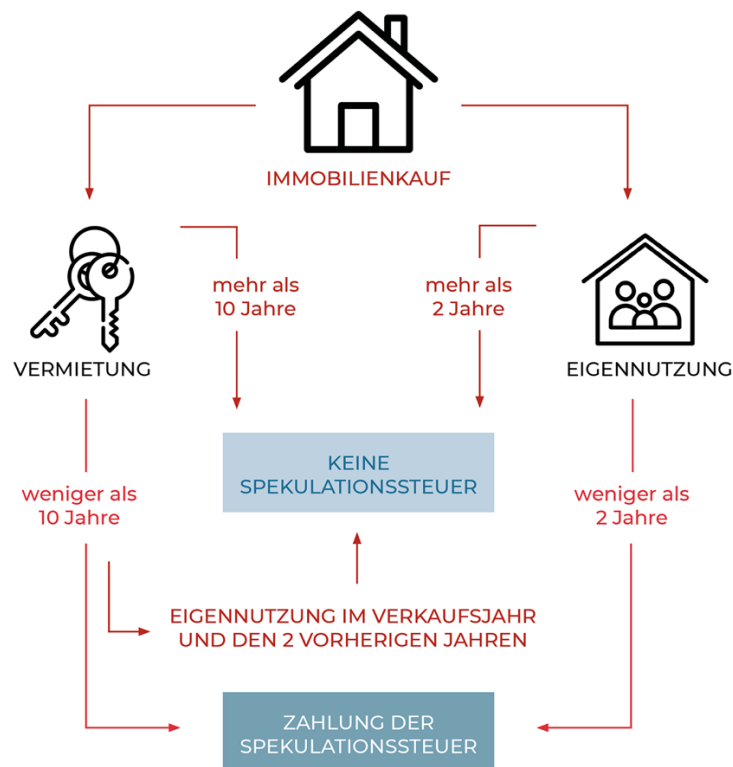
SPEKULATIONSTEUER

GUT ZU WISSEN

Die 2 Jahre Plus-Regelung für eine selbst genutzte Immobilie greift neben dem Hauptwohnsitz auch für:

- Wohnobjekte, die als Zweitwohnsitz dienen
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Immobilien die wegen doppelter Haushaltsführung bewohnt werden

WANN IST SPEKULATIONSTEUER ZU ZAHLEN?



Haben Sie noch Fragen dazu oder wünschen Sie weitere Informationen?
Nehmen Sie gerne Kontakt mit mir auf. Ich freue mich auf Sie!

Meike Küppers | 0160-707 80 23 | info@wohnglueck-agentur.de