



Ratgeber

Steuern beim Immobilienverkauf

Berechnung, Ausnahmen, Ablauf

Wann ist ein Verkauf steuerfrei?



Sie fragen sich sicher, wann der Immobilienverkauf steuerfrei ist. In Deutschland dürfen Sie selbstgenutzten Wohnraum ohne Steuern verkaufen.

Den Gewinn aus Ihrem Verkauf dürfen Sie komplett behalten, wenn Sie eine der folgenden Bedingungen erfüllen:



Sie haben die Immobilie vor mehr als **zehn Jahren** gekauft **oder**



Sie haben die Immobilie im Verkaufsjahr und in den **zwei vorherigen Kalenderjahren selbst genutzt**.

Wie viel Steuern fallen an?



Die Steuern beim Immobilienverkauf fallen nicht etwa auf den gesamten Verkaufspreis an, sondern nur auf den **Verkaufserlös**. Ermittelt wird dieser, indem zunächst die **Anschaffungskosten** – also Kaufpreis inklusive der Kaufnebenkosten – aufgestellt werden.

Demgegenüber steht der **Verkaufspreis**. Aus steuerlicher Sicht ist aber nicht nur der Saldo aus Verkaufspreis und den Anschaffungskosten als **Gewinn** zu sehen, sondern auch die geltend gemachten Abschreibungen während der Haltedauer.

Einkommenssteuersatz: Versteuert wird der Immobilienverkauf nicht pauschal, sondern auf Basis Ihres **persönlichen Einkommenssteuersatzes**.

Steuererklärung: Wo Verkauf eintragen?



Die Angabe erfolgt in der Einkommensteuererklärung unter „Andere Einkunftsarten“ in der Anlage SO auf der zweiten Seite. Ausgefüllt werden müssen:

Zeilen 31 bis 40: Hier werden Angaben über gekaufte, geschenkte oder ererbte Immobilien, die innerhalb von zehn Jahren wieder verkauft werden, gemacht.

Zeilen 34 bis 38: Hier wird der Erlös aus dem Immobilienverkauf angegeben, das heißt der Unterschiedsbetrag zwischen dem Anschaffungspreis zuzüglich entstandener Kosten durch An-, Um- oder Ausbau und dem Verkaufspreis. Der Gewinn vermindert sich dabei durch Kosten, die in Zusammenhang mit dem Verkauf entstehen. Diese werden in Zeile 37 als Werbungskosten eingetragen. Der Differenzbetrag, zwischen den Anschaffungs- und den bereinigten Veräußerungskosten wird in Zeile 38 erfasst.

Zeile 51: Haben sich durch Veräußerungsgeschäfte im Vorjahr Verluste ergeben, können diese gegebenenfalls mit gleichartigen Gewinnen verrechnet werden. Eine entsprechende Summe wird in dieser Zeile eingetragen.

Spekulationssteuer reduzieren: So geht's



Überschreibung:

Sie überschreiben die Immobilie auf ein Kind oder Ihren Ehepartner. Dann hat dieser die Immobilie gar nicht erst gekauft, sondern geschenkt bekommen, was praktisch mit einer Erbschaft gleichgesetzt werden kann. Hier greift die Spekulationssteuer nicht, unter Umständen kann aber eine Schenkungssteuer fällig werden. Die Freibeträge für Schenkungen an Ehepartner liegen bei 500.000 Euro, bei Kindern sind es 400.000 Euro.



Kaufpreis strecken:

Sie können mit Käufer:innen eine Ratenzahlung des Kaufpreises vereinbaren. So verteilen Sie den Veräußerungsgewinn auf mehrere Jahre und nutzen damit die geltenden Freigrenzen für Veräußerungsgewinne mehrfach.



Verkaufswert verringern:

Nehmen Sie beispielsweise die Einbauküche oder andere bewegliche Güter aus der Immobilie mit, so senkt dies den Kaufpreis. Dadurch reduziert sich auch der Veräußerungsgewinn.

Achtung bei mehr als 3 Immobilien



Zusätzlich zur **Spekulationssteuer** sollten Sie auch die **Gewerbe- und Umsatzsteuer** beim Immobilienverkauf im Blick behalten.

Wenn Sie mehr als **drei** Immobilien binnen **fünf Jahren** veräußern, fallen Gewerbe- und Umsatzsteuer an. Das liegt daran, dass das Überschreiten der sogenannten **Drei-Objekt-Grenze** als Indiz für einen **gewerblichen Immobilienhandel** gesehen wird.

Die Drei-Objekt-Grenze gilt übrigens auch, wenn Sie ein **Mehrfamilienhaus** erwerben und anschließend einzelne Wohnungen verkaufen.

Ein Beispiel: Im Jahr 2008 kaufen Sie ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten. Weil Sie nicht alle der Wohnungen behalten möchten, veräußern Sie 2019 zwei der Wohnungen. Ein Bekannter macht Ihnen 2021 ein gutes Angebot für zwei weitere Einheiten. Jetzt gelten Sie in den Augen des Finanzamts bereits als gewerblicher Händler und zahlen Steuern für den Verkauf der Wohnungen.

Die Umsatzsteuer für den Verkauf einer Immobilie beträgt **19 Prozent**. Diese schlagen Sie auf den Kaufpreis drauf, sodass der:die Käufer:in die Steuer bezahlt.

Steuern beim Immobilienverkauf nach Erbe



Wenn Sie eine Immobilie erben und anschließend verkaufen möchten, geht die Spekulationsfrist des Erblassers **auf Sie über**. Besaß der Erblasser die Immobilie also schon länger als **zehn Jahre**, können Sie diese verkaufen, ohne einen Gewinn versteuern zu müssen.

Außerdem können Sie die Immobilie steuerfrei verkaufen, wenn der Erblasser die Immobilie seit Anschaffung oder im Jahr des Vererbens und den zwei Kalenderjahren zuvor **selbst genutzt hat**. Eine möglicherweise anfallende **Erbschaftssteuer** müssen Sie separat entrichten.

Verluste beim Verkauf?

Nicht jeder Immobilienverkauf verspricht am Ende auch einem Gewinn. Laut Einkommensteuergesetz wird der Gewinn oder der Verlust aus einem Immobilienverkauf wie folgt festgestellt:

„Gewinn oder Verlust aus Veräußerungsgeschäften nach Absatz 1 ist der Unterschied zwischen Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den Werbungskosten andererseits.“ - § 23 Abs. 3 Nr. 1 EStG

Im Einkommensteuergesetz wird die **steuerliche Behandlung** von Verlusten aus privaten Veräußerungsgeschäften ebenfalls klar geregelt. Demnach dürfen „Verluste nur bis zur Höhe des Gewinns, den der Steuerpflichtige im gleichen Kalenderjahr aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt hat, ausgeglichen werden.“ (§ 23 Abs. 3 Nr. 7 EStG)

Im Klartext bedeutet dies: Verkaufen Sie eine Immobilie mit Verlust und veräußern im gleichen Kalenderjahr eine weitere Immobilie mit Gewinn, so können Sie den Verlust aus dem ersten Geschäft bis zur maximalen Gewinnhöhe des zweiten Geschäfts steuerlich geltend machen und auf diese Weise Ihre **Steuerlast senken**.

Sie haben noch Fragen? Unsere Profis beraten Sie gern!

Unser Ziel ist es, Sie bei dem erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie kompetent zu unterstützen. Dafür beraten wir Sie gern kostenfrei und persönlich. Auf Wunsch schlagen wir Ihnen **drei erfahrene Profis aus Ihrer Region** vor, die genau zu Ihrer Immobilie passen und Ihre Anforderungen erfüllen. Dabei steht uns ein Portfolio aus **über 2.000 qualitätsgeprüften Makler:innen** deutschlandweit zur Verfügung.

In nur 3 Schritten zum passenden Profi



1. Sie beschreiben Ihre Immobilie

Bereits wenige Angaben zu Ihrer Immobilie sind ausreichend.



2. Sie erhalten Empfehlungen

Wir empfehlen Ihnen unverbindlich 3 passende Makler:innen.*



3. Sie verkaufen erfolgreich

Sie verkaufen entspannt Ihre Immobilie.

[Jetzt kostenlos Profi finden](#)

Zögern Sie nicht, uns bei offenen Fragen zu kontaktieren und direkt mit uns zu sprechen. Es erwartet Sie eine persönliche und fachkundige Beratung – kostenlos und unverbindlich. Gerne können Sie uns auch eine E-Mail schreiben.

E-Mail maklersuchmaschine@immobilienscout24.de

Telefon 030 - 24 301 1450

Die Vervielfältigung, der Nachdruck, die Bearbeitung, die Verbreitung und die öffentliche Zugänglichmachung sind nur mit vorheriger Zustimmung durch die Immobilien Scout GmbH gestattet. Es handelt sich bei diesem Ratgeber lediglich um unverbindliche Informationen. Wir erteilen insbesondere keine Rechtsberatung. Eine Haftung für die Inhalte, Kosten- und Preisangaben wird ausgeschlossen.

* Unsere Makler:innen entrichten eine Vermittlungsgebühr an ImmoScout24. Mit dieser Gebühr wird unter anderem sichergestellt, dass die empfohlenen Makler:innen den Qualitätsmerkmalen von ImmoScout24 entsprechen.

Unsere Services und Ratgeber im Überblick

Hilfreiche Informationen vor dem Verkauf

[Verkaufsratgeber](#)

Unsere über 400 kostenlosen Wissensartikel begleiten Sie in jeder Etappe des Verkaufs. Der nach Phasen übersichtlich sortierte Verkaufsratgeber bietet alle Antworten auf Ihre Fragen. Hier finden Sie neben Informationen zu Kosten, Preisen und Steuern auch Tipps zum Verkaufsprozess sowie Mustervorlagen und Checklisten.

[Preisatlas](#)

Der ImmoScout24 Preisatlas mit 43 Millionen Immobilien gibt einen Überblick zur Preisentwicklung der letzten 4 Jahre für Immobilien zur Miete oder zum Kauf. Erkunden Sie Ihre Nachbarschaft und ähnlichen Angebote in Ihrer Umgebung.

[Nachfrage-Check](#)

Mit dem ImmoScout24 Nachfrage-Check können Sie in nur einer Minute die Verkaufschancen Ihrer Immobilie ermitteln. Kostenlos und unverbindlich erhalten Sie Marktdaten und Informationen zur Nachfrage und Preisentwicklung Ihrer Immobilie und Immobilien wie Ihrer.

[Immobilienbewertung](#)

Diese hochwertige Marktanalyse ist der erste Ansatzpunkt zum Immobilienverkauf. Die Marktwerteinschätzung basiert auf einem anerkannten Berechnungsverfahren der deutschen Immobilien-Branche, bei dem Ihre Immobilie mit Millionen Objekten verglichen wird. Sie erhalten die kostenlose Analyse schnell und bequem per E-Mail.

[Eigentümerbereich](#)

Um Ihre Immobilie und die Marktentwicklung im Blick zu behalten, können Sie hier Ihre Immobilie kostenlos anlegen, bewerten lassen und beobachten. Der Eigentümerbereich gibt Ihnen Aufschluss über die Preisentwicklung in Ihrer Region, Preisupdates sowie die Nachfrage nach Immobilien wie Ihrer.

Selbst in den Verkauf starten

[Privat Immobilienanzeige](#)

Wenn Sie den Immobilienverkauf selbst in die Hand nehmen wollen, können Sie Ihre Immobilie privat inserieren und kostenlos Verkaufsangebote erhalten und vergleichen. Sie haben so direkten Kontakt mit potentiellen Käufer:innen und müssen keine Maklercourtage zahlen. Dabei können Sie bei ImmoScout24 auf sichere Verträge und diverse Musterdokumente zum Verkauf zurückgreifen.

Verkauf mit einem Profi an der Seite

[Maklervergleich](#)

Wenn Sie jedoch einen seriösen Profi vor Ort wünschen, der Sie beim Verkauf unterstützt, liefert Ihnen der ImmoScout24-Maklervergleich kostenlos bis zu 3 Maklerempfehlungen. Sie vergleichen und entscheiden unverbindlich, ob Sie mit einem Profi zusammenarbeiten möchten. Dabei wird auf das ImmoScout24-Netzwerk mit über 2.000 geprüften und regionalen Makler:innen mit hohen Qualitätsstandards zurückgegriffen.

[Diskreter Verkauf](#)

Es gibt verschiedene Gründe, warum man eine Immobilie nicht in der Öffentlichkeit des Internets präsentieren möchte. Der anonyme Immobilienverkauf von ImmoScout24 garantiert Ihnen Diskretion und Verlässlichkeit. Wir unterstützen Sie dabei, diskret den:die passende:n Käufer:in für Ihr Objekt zu finden. Dabei profitieren Sie nicht nur vom Maklernetzwerk, sondern entscheiden selbst, welche Detailinformationen Sie preisgeben möchten.

[Branchenbuch](#)

Deutschlands Branchenbuch rund um Immobilien listet Ihnen Makler:innen, Umzugsunternehmen, Finanzierungsberater und viele weitere Serviceunternehmen übersichtlich auf. Sie können die Services vergleichen und selbst aufgrund von Bewertungen ehemaliger anderer Eigentümer:innen oder ImmoScout24-Abzeichen Ihren Profi wählen.