

immoGenio

No. 04
Oktober 2026

STEUERN

Spekulationssteuer nach § 23 EStG: 10-Jahres-Frist, Eigennutzung und die wichtigsten Ausnahmen

Wann der Verkauf einer Immobilie spekulationssteuerpflichtig ist: 10-Jahres-Frist nach § 23 EStG, Eigennutzungs-Befreiung

AUTOR
Olaf Mirel

VERÖFFENTLICHT
28. Oktober 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Steuertatbestand § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG — privates Veräußerungsgeschäft

02 10-Jahres-Frist: Stichtags-Berechnung, Anschaffung vs. Veräußerung

03 Eigennutzungs-Befreiung: 3-Jahres-Regelung

04 Drei-Objekte-Grenze und gewerblicher Grundstückshandel

05 Berechnung des Veräußerungsgewinns: AfA-Korrektur, Werbungskosten, Verlustverrechnung

06 Take-aways

Ein Vermieter aus Stuttgart hat 2017 eine Eigentumswohnung für 240.000 Euro gekauft und seitdem durchgehend vermietet. Im Sommer 2026, also nach neun Jahren Haltezeit, bekommt er ein Angebot über 320.000 Euro. Der Veräußerungsgewinn beträgt rund 80.000 Euro. Der Vermieter freut sich über die Wertsteigerung, vergisst aber, dass er noch nicht die zehn Jahre nach § 23 EStG erreicht hat. Bei einem persönlichen Steuersatz von 42 Prozent zahlt er rund 34.000 Euro Einkommensteuer auf den Gewinn, plus Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Ein einziger Verkaufstermin entscheidet darüber, ob aus 80.000 Euro Buchgewinn 80.000 Euro Nettoertrag werden oder nur knapp 45.000 Euro. Dieser Beitrag zeigt, wie der Steuertatbestand des privaten Veräußerungsgeschäfts funktioniert, wie die 10-Jahres-Frist tagesgenau berechnet wird, welche Befreiungen die Eigennutzung eröffnet und welche Fallen die Drei-Objekte-Grenze birgt.

Steuertatbestand § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG — privates Veräußerungsgeschäft

Der Verkauf einer Immobilie aus dem Privatvermögen ist grundsätzlich kein einkommensteuerpflichtiger Vorgang. Eine Ausnahme greift jedoch, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung ein Zeitraum von weniger als zehn Jahren liegt. Rechtsgrundlage ist § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG — das sogenannte private Veräußerungsgeschäft, umgangssprachlich Spekulationssteuer. Der Gewinn zählt zu den sonstigen Einkünften nach § 22 Nr. 2 EStG und wird mit dem persönlichen Einkommensteuersatz besteuert, der je nach Gesamteinkommen bis zu 45 Prozent erreichen kann.

Erfasst werden Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Wohnungseigentum) sowie selbstständig nutzbare Gebäudeteile. Auch ein einzelnes Teileigentum oder eine Garage zählt dazu. Maßgeblich ist die schuldrechtliche Anschaffung beziehungsweise Veräußerung, also der Tag des notariellen Kaufvertrags — nicht der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Bei unentgeltlichem Erwerb (Schenkung, Erbschaft) tritt der Empfänger nach § 23 Abs. 1 Satz 3 EStG in die Haltezeit des Rechtsvorgängers ein. Wer 2018 geerbt hat und der Erblasser die Wohnung 2015 gekauft hatte, profitiert von dieser Anrechnung und kann ab 2025 steuerfrei verkaufen.

Eine Freigrenze von 1.000 Euro pro Kalenderjahr gilt nur für die Summe aller privaten Veräußerungsgeschäfte. Sie wird bei Immobiliengewinnen praktisch nie erreicht und spielt allenfalls bei zusätzlichen Kleinverkäufen eine Rolle.

10-Jahres-Frist: Stichtags-Berechnung, Anschaffung vs. Veräußerung

Die Frist beginnt am Tag nach dem notariellen Kaufvertrag und endet exakt zehn Jahre später. Wer am 15. März 2017 gekauft hat, kann frühestens am 16. März 2027 verkaufen, ohne die Spekulationsfrist zu reißen. Ein Verkauf am 15. März 2027 wäre noch innerhalb der Frist und damit steuerpflichtig. Maßgeblich sind die Daten der schuldrechtlichen Verträge (§§ 433, 311b BGB), nicht die Grundbucheintragung.

Praxisfall mit Stolperstein: Wird die Wohnung am 28. Februar 2027 zwar verkauft, der Notartermin aber auf den 8. März 2027 gelegt, zählt der spätere Termin. Käufer und Verkäufer haben einen erheblichen Spielraum bei der Terminierung — wer die Zehnjahresgrenze knapp überschreiten will, sollte den Termin mindestens zwei Wochen Puffer hinter die kritische Frist legen. Ein vorgezogener Vorvertrag oder eine bindende Reservierung kann unter Umständen bereits eine wirtschaftliche Veräußerung darstellen.

Auch der Anschaffungszeitpunkt birgt Tücken. Wer eine Immobilie aus einer Zwangsversteigerung erworben hat, dem zählt der Zuschlagsbeschluss als Anschaffungsstichtag. Bei Bauträger-Erwerb gilt der Bauträgervertrag, nicht die Fertigstellung. Bei nachträglich errichteten Gebäuden auf eigenem Grund bleibt allein der Grundstückskauf maßgeblich — das später errichtete Gebäude wird in die Frist des Grundstücks einbezogen. Wer das Grundstück 2015 gekauft und das Haus 2022 fertiggestellt hat, kann das Gesamtobjekt ab 2025 steuerfrei verkaufen.

Eigennutzungs-Befreiung: 3-Jahres-Regelung

§ 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG sieht eine vollständige Befreiung vor, wenn die Immobilie entweder im gesamten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Die zweite Alternative ist in der Praxis entscheidend, weil sie eine Befreiung schon nach drei Kalenderjahren Eigennutzung ermöglicht — nicht nach drei vollen Jahren.

Beispiel: Der Eigentümer bezieht die Wohnung am 10. Dezember 2024, nutzt sie 2025 und 2026 durchgehend und verkauft am 15. Januar 2027. Die Eigennutzung umfasst damit Dezember 2024 (Jahr 2024), das gesamte Jahr 2025, das gesamte Jahr 2026 und Januar 2027 (Jahr 2027) — formal drei Kalenderjahre mit Eigennutzung. Die Befreiung greift, obwohl die tatsächliche Wohnzeit gut zwei Jahre und einen Monat beträgt. Wichtig: Die Nutzung muss im Verkaufsjahr bis zum Verkauf und in den beiden Vorjahren durchgehend bestehen — eine Vermietungs-Phase dazwischen kippt die Befreiung.

Als Eigennutzung gilt auch die unentgeltliche Überlassung an Kinder, für die noch Kindergeldanspruch besteht. Die unentgeltliche Überlassung an Eltern, Geschwister oder andere Angehörige reicht dagegen nicht. Ein häusliches Arbeitszimmer in der ansonsten selbst genutzten Wohnung ist nach jüngerer BFH-Rechtsprechung unschädlich, soweit es nicht als Betriebsvermögen ausgewiesen wird. Ferienwohnungen, die ausschließlich selbst genutzt werden, fallen ebenfalls unter die Befreiung — Vermietung an Feriengäste auch nur einzelne Wochen pro Jahr zerstört die Eigennutzungs-Eigenschaft.

Besonders heikel sind Mischkonstellationen: Wer die Wohnung zunächst vermietet und dann selbst bezieht, kann die Befreiung nur erreichen, wenn er ab dem Jahr drei vor dem Verkauf bis zum Verkaufstag durchgehend selbst nutzt. Ein nur kurzfristiges Einziehen direkt vor dem Verkauf, um die Steuer zu sparen, wird vom Finanzamt regelmäßig als Gestaltungsmissbrauch nach § 42 AO gewertet.

Drei-Objekte-Grenze und gewerblicher Grundstückshandel

Wer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte verkauft, riskiert die Umqualifizierung in einen gewerblichen Grundstückshandel nach § 15 EStG. Die Folge ist gravierend: Die Spekulationsfrist entfällt vollständig, jeder Veräußerungsgewinn wird laufend besteuert, Gewerbesteuer fällt an, und die Aufgabe oder Veräußerung des Betriebs löst eine Schlussbesteuerung aus.

Die Drei-Objekte-Grenze stammt nicht aus dem Gesetz, sondern aus der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Das BMF-Schreiben vom 24. Februar 2004 (IV A 6 — S 2240 — 46/04) hat die Verwaltungspraxis konkretisiert. Als Objekt zählt jede selbstständig veräußerbare Einheit — eine Eigentumswohnung, ein Reihenhaus, ein Doppelhaus oder ein Mehrfamilienhaus. Die Veräußerung eines Mehrfamilienhauses an einen Käufer ist ein Objekt; die getrennte Veräußerung der vier Wohnungen daraus zählt als vier Objekte.

Indizien für eine gewerbliche Tätigkeit sind kurze Haltezeiten (unter fünf Jahren), planmäßiges Vorgehen, professionelle Vermarktung, hohe Stückzahlen und Branchennähe (etwa Tätigkeit in der Immobilienwirtschaft). Auch ohne formales Überschreiten der Drei-Objekte-Grenze kann ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen werden, wenn diese Indizien zusammenkommen. Umgekehrt schützt ein einmaliger Verkauf in größerem Umfang in der Regel vor der Umqualifizierung — Erbteilung und Vermögensübertragung im Familienverbund werden bei der Zählung meist nicht mitgerechnet.

Wer mit einer Verkaufswelle plant — etwa Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen mit anschließendem Einzelverkauf — sollte vor dem ersten Notartermin eine verbindliche Auskunft nach § 89 Abs. 2 AO einholen. Die Gebühr richtet sich nach

dem Gegenstandswert, liegt aber meist deutlich unter dem steuerlichen Risiko einer Falschqualifizierung. Ohne diese Absicherung droht eine Nachversteuerung mehrere Jahre rückwirkend.

Berechnung des Veräußerungsgewinns: AfA-Korrektur, Werbungskosten, Verlustverrechnung

Der steuerpflichtige Gewinn ergibt sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der Werbungskosten der Veräußerung (Maklerprovision, Notar, Vorfälligkeitsentschädigung, Inserate). Die ursprünglichen Anschaffungskosten werden um die in der Haltezeit geltend gemachten Abschreibungen für Abnutzung nach § 7 EStG gemindert — die sogenannte AfA-Korrektur.

Beispielrechnung Stuttgart: Anschaffung 2017 für 240.000 Euro (davon 192.000 Euro Gebäudeanteil, 48.000 Euro Bodenanteil). Bei zwei Prozent linearer AfA wurden über neun Jahre 34.560 Euro abgeschrieben. Verkaufspreis 2026: 320.000 Euro. Maklerprovision (Verkäuferseite): 9.520 Euro. Notar- und Grundbuchkosten: 3.200 Euro. Vorfälligkeitsentschädigung: 4.800 Euro.

Steuerpflichtiger Gewinn: 320.000 - 240.000 + 34.560 (AfA-Korrektur) - 9.520 - 3.200 - 4.800 = 96.040 Euro. Bei 42 Prozent Spitzensteuersatz fallen rund 40.330 Euro Einkommensteuer plus 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag (2.218 Euro) an, ohne Kirchensteuer. Aus dem vermeintlichen Buchgewinn von 80.000 Euro wird nach Steuern ein Nettoertrag von rund 37.000 Euro — und das, obwohl die AfA in den Vermietungsjahren bereits Steuern gespart hatte. Die AfA-Korrektur sorgt dafür, dass diese Vorteile beim Verkauf wieder neutralisiert werden.

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften können nach § 23 Abs. 3 Satz 7 EStG nur mit Gewinnen aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden — nicht mit Vermietungseinkünften oder Lohneinkommen. Eine Verlustverrechnung ist nach § 10d EStG als Rücktrag in das Vorjahr oder als Vortrag in spätere Jahre möglich, bleibt aber auf die Einkunftsart begrenzt. Wer also 2025 mit dem Verkauf eines Objekts Gewinn macht und 2026 mit einem anderen Verlust, kann beide Geschäfte miteinander verrechnen — vorausgesetzt beide fallen unter § 23 EStG.

Sonderfälle: Erhaltungsaufwendungen, die nach § 82b EStDV auf mehrere Jahre verteilt wurden, sind im Verkaufsjahr in einer Summe als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften abzuziehen — nicht beim Veräußerungsgewinn. Modernisierungsaufwendungen, die als Herstellungskosten aktiviert wurden, erhöhen dagegen die Anschaffungskosten und mindern den Veräußerungsgewinn entsprechend.

Take-aways

- Die 10-Jahres-Frist beginnt am Tag nach dem notariellen Kaufvertrag und endet tagesgenau zehn Jahre später; der Notartermin entscheidet, nicht das Grundbuch.
- Eigennutzung im Verkaufsjahr und in den beiden vorangegangenen Kalenderjahren befreit nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG vollständig — drei Kalenderjahre, nicht drei volle Jahre.
- Bei mehr als drei Objektverkäufen innerhalb von fünf Jahren droht die Umqualifizierung in einen gewerblichen Grundstückshandel nach § 15 EStG mit dauerhafter Steuerpflicht.
- Der Veräußerungsgewinn wird um die in der Haltezeit gebuchte AfA nach § 7 EStG erhöht — ein Effekt, den viele Vermieter unterschätzen.
- Verluste aus § 23 EStG sind nur mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften verrechenbar (§ 10d EStG, beschränkt auf die Einkunftsart).
- Bei geplanten Verkaufswellen vorab eine verbindliche Auskunft nach § 89 AO einholen, um das Risiko aus der Drei-Objekte-Grenze (BMF-Schreiben vom 24.02.2004) zu begrenzen.

Verwandte Beiträge: Vermietungseinkünfte § 21 EStG, Grunderwerbsteuer beim Wohnungsverkauf, Erbschaftsteuer bei Immobilien, Eigentümerwechsel und § 566 BGB.

Fragen zur Spekulationssteuer beim Immobilienverkauf? Erreichbar unter info@immogenio.de.