STEUERKANZLEI DR. SIEGEL
STEUERN · BETRIEBSWIRTSCHAFT · BERATUNG

Infobrief

„Private Veräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG, speziell Immobilien/Grundstücke“

Private Veräußerungsgeschäfte liegen vor, wenn bestimmte Wirtschaftsgüter innerhalb gesetzlich festgelegter Fristen verkauft werden. Gewinne hieraus können steuerpflichtig sein.

Welche Veräußerungsgeschäft kann es betreffen?

Immobilien / Grundstücke (10-Jahresfrist)
Steuerpflicht: Verkauf innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung (der wirtschaftliche Übergang ist nicht von Bedeutung, es zählen die Zeitpunkte der notariellen Beglaubigung)

Steuerfrei bei:

- durchgehender Eigennutzung oder
- Eigennutzung im Verkaufsjahr und den beiden vorangegangenen Kalenderjahren.

Gewinnermittlung
Veräußerungspreis

Zum Veräußerungspreis zählen alle Güter in Geld oder Geldeswert, auch übernommene Darlehen.

Anschaffungskosten

Zu den Anschaffungskosten gehören alle Kosten, die aufgewendet werden müssen, um eine Immobilie oder ein Grundstück zu erwerben. Dazu gehört der Kaufpreis, die Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notargebühren, Maklerprovision, Gutachterkosten oder Beratungskosten. Auch Renovierungs- und Modernisierungskosten die zum Zeitpunkt des Kaufs direkt angefallen

sind. Sollte die Immobilie vermietet gewesen sein, müssen die bereits steuerlich berücksichtigten Abschreibungen abgezogen werden.

Werbungskosten

Als Werbungskosten sind alle Kosten zu berücksichtigen, die im Zusammenhang mit der Veräußerung angefallen sind. Dazu zählen Inserate, Maklergebühren und Notarkosten. Auch die Kosten, die nach Ende der Selbstnutzung oder Vermietung, bis zum Verkauf entstanden sind, sind als Werbungskosten zu berücksichtigen.

Beispielrechnung

- Ausgangsdaten:
  - Anschaffung der Immobilie: 01.03.2018
  - Anschaffungskosten: EUR 300.000 (Gebäude EUR 240.000, Boden EUR 60.000)
  - Abschreibung: (2% aus Gebäudeteil) EUR 4.800 pro Jahr
  - Vermietung: 6 Jahre bis Verkauf
  - Verkaufspreis: EUR 380.000
  - Verkaufskosten: (Makler, Notar…) EUR 10.000

- Berechnung:
  - Abschreibung gesamt: EUR 4.800 x 6 Jahre = EUR 28.800
  - Anschaffungskosten abzüglich AfA: EUR 300.000 – EUR 28.800 = EUR 271.200
  - Gewinnermittlung:

    Verkaufspreis: EUR 380.000

    Abzüglich Anschaffungskosten (nach Abschreibung): EUR 271.200

    Abzüglich Verkaufskosten: EUR 10.000 → **steuerpflichtiger Gewinn: EUR 98.800**

Freigrenze

Gewinne bis EUR 1.000 pro Kalenderjahr sind steuerfrei. Bei Überschreiten ist der gesamte Gewinn steuerpflichtig.

Verlustverrechnung

Verluste dürfen ausschließlich mit Gewinnen aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften verrechnet werden.

Erklärungspflichten

Steuerpflichtige Gewinne sind in der **Anlage SO** der Einkommensteuererklärung anzugeben. Nachweise über Anschaffungskosten und Nutzungszeiten sind aufzubewahren.

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diesen deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.

Stand: Dezember 2025 / sz