



Spekulationssteuer: Die Kostenfalle in der Scheidung

In Deutschland müssen private Immobilieneigentümer nur in seltenen Fällen Steuern für den Verkauf Ihrer Immobilie zahlen. Besonders häufig trifft es Scheidungspaare, die Ihre Immobilie gerade erst gemeinsam erworben haben. Denn wer die frisch gekaufte Immobilie nicht lange genug bewohnt hat, muss mitunter Spekulationssteuer zahlen.

Was ist die Spekulationssteuer?

Die Spekulationssteuer wird auch Gewinnsteuer genannt und richtet sich hauptsächlich an Investoren, die Immobilien kaufen und schnell gewinnbringend weiterverkaufen. Versteuert wird grob gesagt die Differenz zwischen dem gezahlten Kaufpreis und dem Preis, zu dem die Immobilie später weiterverkauft wurde. Für die Spekulationssteuer gilt

eine Zehnjahresfrist. Wer die Immobilie also länger als zehn Jahre besitzt, muss keine Spekulationssteuer zahlen. Für selbst genutzte Immobilien gibt es eine Ausnahmeregelung. Eigentümer müssen in diesem Fall nur im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren in der Immobilie gelebt haben. Die Höhe der Spekulationssteuer richtet sich nach dem persönlichen Steuersatz des Verkäufers.

Ist der Verkaufspreis am Ende niedriger als der Preis, zu dem die Immobilie ursprünglich erworben wurde, fällt selbstverständlich keine Spekulationssteuer an.

Was müssen Scheidungspaare beachten, um keine Spekulationssteuer zu zahlen?

Auf den ersten Blick könnte man meinen, nur Scheidungspaare, die in den letzten

drei Jahren nicht selbst in der frisch gekauften Immobilie gelebt haben, seien von der Spekulationssteuer betroffen. Allerdings kann für einen der beiden Partner auch Spekulationssteuer fällig werden, wenn er zwar insgesamt mehr als drei Jahre in der Immobilie gelebt hat, im Jahr vor dem Hausverkauf jedoch ausgezogen ist und somit die Bedingungen zur Steuerbefreiung nicht erfüllt.

Ebenso problematisch wird es unter Umständen dann, wenn ein Partner Alleineigentümer der Immobilie ist und nach der Trennung aus der Immobilie auszieht. Denn hier gilt wieder Selbiges: Lebt er im Jahr vor der Scheidung nicht in der Immobilie, fällt Spekulationssteuer

an. Das gilt selbstverständlich nur dann, wenn die Immobilie sich weniger als zehn Jahre in seinem Besitz befunden hat.

Für Paare, die noch nicht lange genug in der Immobilie gelebt haben, bietet es sich also oftmals an, mit dem Verkauf zu warten. Doch tobt der Rosenkrieg, ist es den meisten Paaren kaum möglich, weiterhin unter einem Dach zu leben. Befindet die Immobilie sich im Gemeinschaftsbesitz und nur ein Partner zieht aus, muss am Ende auch nur dieser Partner beim Verkauf Spekulationssteuer zahlen.

Wenn ein Partner bereits ausgezogen ist, macht es für ihn daher oft Sinn,

den Verkauf noch im selben Jahr über die Bühne zu bringen, um die Spekulationssteuer zu sparen. Damit das reibungslos klappt, muss der Verkauf gut vorbereitet werden. Mit einem Profi-Makler sind die Erfolgchancen hier am höchsten.

Um die optimale Lösung zu finden und so Steuern zu sparen, empfiehlt es sich, diese Thematik mit einem Steuerberater zu besprechen.

Sie überlegen Ihre Scheidungsimmobilie zu verkaufen und brauchen einen kompetenten Makler? Kontaktieren Sie uns jetzt. Wir beraten Sie gerne.