

# Spekulationsfrist

Private Veräußerungsgewinne von Immobilien wurden nach der bis zum 31.12.1998 gültigen Rechtslage nur dann einkommenssteuerlich erfasst, wenn Erwerb und Veräußerung innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren erfolgen.

## **Die Neufassung des Einkommensteuergesetzes verlängert die sogenannte Spekulationsfrist bei Immobilien, die nach dem 31.12.1998 veräußert werden, auf 10 Jahre.**

Diese Verlängerung wurde zum Schutz der Mieter eingeführt. Nach Ablauf dieser Frist ist ein Gewinn auf die Immobilie zu 100 % steuerfrei.

Durch die Verlängerung der Spekulationsfrist sind Veräußerungen von Immobilien stärker betroffen, für die in den vergangenen Jahren hohe Abschreibungsbeträge in Anspruch genommen wurden. Wurden in der Vergangenheit hohe Abschreibungen (z. B. die 50%ige Sonderabschreibung in den neuen Ländern) getätigt, reduzieren diese die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, so dass ein höherer zu versteuernder Gewinn entsteht. Von dieser speziellen Regelung sind Veräußerungen von Immobilien betroffen, die nach dem 31.7.1995 angeschafft wurden.

Nach der alten Rechtslage entstand ein Spekulationsgewinn, wenn ein Gebäude erworben und innerhalb von 2 Jahren veräußert wurde. Die Neuregelung stellt zusätzlich sicher, dass auch der Gewinn aus der Veräußerung eines innerhalb der (neuen) Spekulationsfrist hergestellten Gebäudes zukünftig ebenfalls der Besteuerung unterliegt.

### **Ausnahme:**

Zur Vermeidung einer ungerechtfertigten Besteuerung eines Veräußerungsgewinns bei Aufgabe eines Wohnsitzes (z. B. wegen Arbeitsplatzwechsels) unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von selbst genutztem Wohneigentum nicht der Besteuerung, soweit das Wohneigentum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder aber im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.