

Allgemeines zur Immobilienertragsteuer

Seit dem 1. April 2012 unterliegen grundsätzlich sämtliche Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht. Die vormalige Spekulationsfrist von grundsätzlich zehn Jahren (in diesem Zusammenhang wird oft fälschlicherweise von einer Spekulationssteuer im Sinne einer eigenen Steuer gesprochen) wurde abgeschafft.

Als **Grundstücke** gelten

- Grund und Boden,
- Gebäude (inklusive Eigentumswohnungen) und
- grundstücksgleiche Rechte (z.B. Baurechte).

Die bisherige zehnjährige Spekulationsfrist hat aber noch insofern Bedeutung, als für "[Alt-Grundstücke](#)", das sind die meisten **vor dem 31. März 2002 angeschafften** Grundstücke, normalerweise nur eine moderate **Einkommensteuer von 4,2 Prozent (ab dem Jahr 2016; vorher 3,5 Prozent) des Veräußerungserlöses** anfällt.

Von der Immobilienertragsteuer erfasst sind nur **entgeltliche Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgänge**. Nicht steuerrelevant ist grundsätzlich die unentgeltliche Übertragung einer Liegenschaft, da es hier keinen Verkaufserlös in Form einer Gegenleistung gibt und somit kein Veräußerungsgewinn entsteht. Daher fällt bei Schenkungen und Erbschaften grundsätzlich keine Immobilienertragsteuer an.

Von der Besteuerung [ausgenommen](#) bleiben **weiterhin** insbesondere der **Hauptwohnsitz** der Veräußererin/des Veräußerers sowie **selbst hergestellte Gebäude**.