



BFH: Zeitpunkt des Ablaufs der Spekulationsfrist bei privatem Immobilienverkauf

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat am 18.6.2026 seine ständige Rechtsprechung zur Spekulationssteuer bestätigt. Bei Anschaffung und Veräußerung einer privaten Immobilie kommt es für die Zehnjahresfrist i. d. R. auf den Zeitpunkt des Kauf- bzw. Verkaufsvertragabschlusses an. Das Erreichen der Zehnjahresfrist kann Voraussetzung für eine steuerfreie Veräußerung sein, die Unterschreitung kann zu einem steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäft führen.

Der Beschluss enthält eine Präzisierung, dass nicht in jedem denkbaren Fall allein die Unterzeichnung eines Vertrages ausreichend ist. Entscheidend ist, dass beide Vertragsparteien bindende Vertragserklärungen abgeben wollen und das einseitige Lösen vom Vertrag nicht mehr möglich ist. Dies ist dann i. d. R. der Zeitpunkt der Einigung. Sind zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht alle Vertragsparteien rechtlich gebunden, so kommt es auf das spätere Ereignis an, durch welches die Bindungswirkung entsteht.

Entscheidend ist ausdrücklich nicht der Besitzübergang oder der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums, die Grundbucheintragung oder der Übergang von Nutzen und Lasten, denn diese Zeitpunkte können von den Parteien ggf. durch Vertragsgestaltung beeinflusst werden. Hierdurch kann nach Auffassung des BFH ein unzulässiges bzw. vom Gesetzgeber nicht gewolltes Steuergestaltungspotenzial entstehen.

Bei der Vertragsgestaltung ist also z. B. darauf zu achten, dass keine einseitigen Rücktrittsrechte vereinbart werden, falls die Zehnjahresfrist noch nicht erreicht ist. Bei einer beabsichtigten Immobilienveräußerung sollte zuvor steuerliche Beratung in Anspruch genommen werden, wenn Zweifel am Erreichen der Zehnjahresfrist bestehen.