

Gefährliche Steuerpläne von schwarz-rot Teil I Immobilienverkäufe trotz abgelaufener Spekulationsfrist bald steuerpflichtig? – Ein verfassungswidriger Irrweg

Wer gedacht hatte, im Februar 2025 die Ampel abgewählt zu haben und auf eine Wende mit der CDU gehofft hatte, sieht sich auf ganzer Linie enttäuscht. „Sondervermögen“ = Sonderschulden in nie bekanntem Ausmaß müssen finanziert werden. Und das offenbar über Steuererhöhungen auf breiter Front. Wir werden darüber hier berichten und auch sagen, wie Bürger sich dagegen schützen können. Die bis heute, 29. März 2025, bekannt gewordenen Pläne zu Steuererhöhungen lassen nichts Gutes ahnen.

Die (vielleicht) neue Regierungskoalition sorgt jetzt mit einem brisanten steuerpolitischen Vorschlag für Aufsehen: Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien im Privatvermögen sollen künftig auch dann besteuert werden, wenn die zehnjährige Spekulationsfrist (§ 23 EStG) abgelaufen ist. Was wie eine gezielte Maßnahme gegen vermeintlich „*leistungsloses Einkommen*“ klingt, ist bei näherem Hinsehen eine massive Abkehr von etablierten Grundprinzipien des deutschen Steuerrechts – und höchstwahrscheinlich verfassungswidrig.

Nach aktuellen Medienberichten plant die Koalition eine Reform des Einkommensteuergesetzes: Veräußerungsgewinne aus privaten Immobiliengeschäften sollen selbst nach Ablauf der bisherigen Spekulationsfrist von zehn Jahren steuerpflichtig bleiben. Begründet wird dies mit dem Ziel, erzielte hohe Wertsteigerungen auf dem Immobilienmarkt stärker mit Steuern zu belasten. Auch hier setzt die SPD auf die alte Weisheit: *„Steuern (und Steuererhöhungen) sind dann gut, wenn ich sie nicht zahlen muss“*)

Was auf dem Papier wie ein fairer Beitrag von „reichen“ Immobilienbesitzern klingt, entpuppt sich in der Praxis aber als eine kalte Enteignung. Kern des Problems: **Der inflationsbedingte Scheingewinn.**

Beispiel:

Eine Immobilie wurde im Jahr 2012 für 300.000,00 € gekauft und 2025 für 500.000,00 € verkauft. Auf dem Papier ist das ein Gewinn von 200.000,00 €. Tatsächlich hat sich in diesen 13 Jahren aber die Kaufkraft durch die Inflation massiv verändert. Real bleibt vom vermeintlichen „Gewinn“ kaum ein Vermögenszuwachs – und dennoch soll darauf Einkommensteuer gezahlt werden.

Noch dramatischer ist das bei ererbten Objekten, die z.B. 1950 oder noch früher gekauft und in der Familie vererbt worden sind. Hier würde die Steuer nahezu 50% des Verkaufspreises bedeuten.

Das widerspricht dem Prinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit, einem Grundpfeiler des deutschen Steuerrechts. Versteuert werden soll nach den Plänen nicht eine echte, reale Wertschöpfung – sondern eine bloß nominale Preissteigerung. Eine solche Besteuerung belastet Bürger massiv und widerspricht Artikel 3 des Grundgesetzes (Gleichbehandlungsgrundsatz) sowie Artikel 14 (Eigentumsgarantie)

Juristisch ist der Vorschlag hochproblematisch. Das Bundesverfassungsgericht hat in ständiger Rechtsprechung betont, dass Steuern nur dort erhoben werden dürfen, wo eine **objektive wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** gegeben ist. Reine Geldentwertung durch Inflation stellt aber

keinen realen Gewinn dar.

Eine Steuer, die reale Vermögenszuwächse nicht von bloßen Scheingewinnen trennt, **verstößt gegen das Nettoprinzip** und ist damit **verfassungswidrig**. Sollte dieser Vorschlag Realität werden, ist mit einer Klagewelle vor dem Bundesverfassungsgericht zu rechnen – mit guten Erfolgsaussichten.

Gestaltungsmöglichkeiten: Was Immobilieneigentümer jetzt tun können

Obwohl der Vorschlag noch nicht Gesetz ist, sollten Immobilieneigentümer frühzeitig handeln, um sich vor nachteiligen Steuerfolgen zu schützen. Es gibt legale und bewährte Gestaltungen:

1. Verkauf an eigene vermögensverwaltende GmbH oder Familiengesellschaft

Wer eine Immobilie hält, kann sie vor einer gesetzlichen Neuregelung an eine selbst gegründete Gesellschaft zum Verkehrswert verkaufen. Die Wertsteigerung ist nicht steuerbar. Der Verkaufspreis fließt dem Gesellschafter zu, während die Immobilie im Besitz der Gesellschaft bleibt. Wichtig: Der Verkauf muss zivilrechtlich und steuerlich wirksam sein, also zum **Fremdvergleichspreis** erfolgen. Der Kaufpreis muss also tatsächlich fließen.

Vorteile:

- Die Steuer wird nach aktueller Rechtslage nicht ausgelöst (wenn die Spekulationsfrist bereits abgelaufen ist).
- (nur) künftige Wertsteigerungen fallen in der GmbH / der Gesellschaft an und unterliegen ggf. günstigeren Steuersätzen.
- Vermögensnachfolge und weitere Vorteile bei der Einkommensteuer.

2. Vorziehen von Veräußerungsgeschäften

Wer ohnehin plant, seine Immobilie zu verkaufen, sollte dies – sofern wirtschaftlich sinnvoll – **vor Inkrafttreten einer Gesetzesänderung** tun. Nur so lässt sich die aktuell geltende Steuerfreiheit nach Ablauf der Spekulationsfrist sichern.

3. Anschaffungskosten durch Modernisierung erhöhen

Wer in seine Immobilie investiert (z. B. durch energetische Sanierung), erhöht dadurch die steuerlich relevanten Anschaffungskosten. Diese mindern den Gewinn im Fall eines späteren Verkaufs – auch unter der neuen Regelung. Das ist zwar kein vollständiger Schutz, aber ein legaler Dämpfer.

Fazit: Wachsam bleiben – und frühzeitig gestalten

Der Vorstoß der künftigen Koalition zur Besteuerung von Immobilienverkäufen nach Ablauf der Spekulationsfrist ist nicht nur wirtschaftlich fragwürdig, sondern verfassungsrechtlich höchst bedenklich. Bürger, die privat in Immobilien investieren, dürfen nicht pauschal als Steuerobjekt betrachtet werden – vor allem nicht dann, wenn die Wertsteigerung größtenteils durch Inflation entstanden ist.

Die beste Reaktion auf diese Entwicklung? **Rechtzeitig handeln, strukturiert planen – und verfassungswidrige Gesetze nicht kampflös hinnehmen.**