

Superbonus und Weiterverkauf: Wann die Wertsteigerung besteuert wird

Wer eine mit dem Superbonus von 110 % sanierte Wohnung verkauft, muss seit 2024 mit einer neuen Steuerpflicht rechnen. Anders als bei geerbten Immobilien greift bei normal erworbenen Objekten die volle Regelung.

Maßgeblich ist nicht mehr das Kaufdatum, sondern der Abschluss der Sanierungsarbeiten. Liegt dieser weniger als 10 Jahre zurück, kann der Verkauf einen steuerpflichtigen Gewinn auslösen, unabhängig von der Besitzdauer.

Verkauf innerhalb von 5 Jahren nach Arbeitsende: Der gesamte Gewinn ist steuerpflichtig, Sanierungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Verkauf zwischen sechs und zehn Jahren danach: 50 Prozent der Kosten können gegengerechnet werden, sofern Rechnungsrabatt oder Kreditabtretung genutzt wurden. Nach 10 Jahren gilt wieder nur die normale Fünfjahresfrist ab Kauf. Die Steuer beträgt 26 Prozent.

Einzigste Ausnahme: Diente die Wohnung vorwiegend als Hauptwohnsitz, entfällt die Steuerpflicht, unabhängig vom Sanierungszeitpunkt.

Wichtig für die Berechnung: Datum Arbeitsende, gewählte Förderart, Rechnungen der Sanierung sowie Kauf- und Verkaufspreis. Vor dem Notartermin lohnt sich daher eine genaue Prüfung, wie viel Zeit seit Abschluss der Arbeiten vergangen ist – dieser Zeitpunkt entscheidet über die Steuerlast.