

Das Familienhaus nach 60 verkaufen: die Steuerbefreiung, das Ferienhaus und was GIS und OAS sehen

Ein Gewinn aus dem Verkauf eines Hauses, das in jedem Jahr des Besitzes der Hauptwohnsitz der Familie war, ist in der Regel steuerfrei. Der Verkauf muss aber trotzdem in Anlage 3 (Schedule 3) und auf dem Formular T2091 angegeben werden. Eine Familie kann für jedes Jahr nur ein Haus bestimmen, deshalb kann ein Ferienhaus oder eine früher vermietete Immobilie einen Teil eines Gewinns steuerpflichtig machen. Ein steuerpflichtiger Gewinn zählt als Einkommen für den GIS und die OAS-Rückforderungssteuer, ein steuerfreier Gewinn nicht.

Zuletzt geprüft: 2026-10-06. Online lesen:
<https://oasguide.ca/de/library/selling-the-family-home>

Auch ein steuerfreier Verkauf muss angegeben werden

Der Verkauf eines Hauses, das immer das Zuhause der Familie war, führt meist zu keiner Steuer, aber trotzdem zu Papierkram. Die Kanadische Steuerbehörde (Canada Revenue Agency, CRA) sagt, dass ein Gewinn aus einer Immobilie, die in jedem Jahr des Besitzes ausschließlich der Hauptwohnsitz (principal residence) war, im Allgemeinen steuerfrei ist.¹ Wer verkauft, muss den Verkauf trotzdem in Anlage 3 (Schedule 3), Capital Gains (or Losses), angeben und das Formular T2091(IND) ausfüllen.¹

Die CRA gewährt die Steuerbefreiung nur, wenn der Verkauf und die Bestimmung als Hauptwohnsitz (designation) in der Steuererklärung angegeben werden.¹ Anlage 3 fragt nach dem Jahr, in dem das Haus gekauft wurde, nach dem Verkaufspreis und nach einer Beschreibung der Immobilie.² Eine verspätete Bestimmung kann in manchen Fällen angenommen werden. Die Strafe beträgt \$100 für jeden vollen Monat

nach dem ursprünglichen Abgabetermin, höchstens \$8,000.²

Eine Familie kann für jedes Jahr nur ein Haus bestimmen

Ein Hauptwohnsitz ist nicht auf ein Haus in der Stadt beschränkt. Die Liste der CRA umfasst ein Ferienhaus (cottage), eine Eigentumswohnung, eine Wohnung, ein Mobilheim und ein Hausboot.¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer, ein Ehepartner oder Partner in eheähnlicher Gemeinschaft, ein früherer Ehepartner oder ein Kind muss irgendwann im Jahr darin gewohnt haben.¹ Die Erläuterungen der CRA zum Hauptwohnsitz sagen, dass es genügt, im Jahr kurze Zeit in einem Haus zu wohnen.³

Für 1982 und spätere Jahre kann eine Familie für jedes Jahr nur ein Haus als ihren Hauptwohnsitz bestimmen.¹ Für 1993 und später gehören zur Familie die Eigentümerin oder der Eigentümer, ein nicht getrennt lebender Ehepartner oder Partner in eheähnlicher Gemeinschaft und unterhaltsberechtignte Kinder.¹ Ein Paar, das gleichzeitig ein Haus und ein Ferienhaus besaß, muss wählen, welche Immobilie jedes dieser Jahre abdeckt.

Die Wahl wird beim Verkauf einer Immobilie auf dem Formular T2091(IND) getroffen. Der steuerfreie Teil eines Gewinns wird mit einer Formel berechnet. Sie teilt eins plus die Zahl der bestimmten Jahre durch die Zahl der Jahre, in denen die Immobilie im Besitz war.³ Das zusätzliche Jahr ist für eine Familie gedacht, die im selben Jahr ein neues Haus kauft und das alte verkauft. In diesem Jahr gelten beide Immobilien als Hauptwohnsitz.³ Ein Jahr, das für das Haus verwendet wurde, kann später nicht noch einmal für das Ferienhaus verwendet werden.

Ein vermietetes Haus kann einen Teil der Steuerbefreiung verlieren

Wird ein Hauptwohnsitz vermietet, behandelt die CRA die Eigentümerin oder den Eigentümer so, als wäre die Immobilie zum Marktwert (fair

market value) verkauft worden, obwohl nichts verkauft wurde.¹ Zu diesem Zeitpunkt kann ein Kapitalgewinn entstehen. Stattdessen kann eine Wahl (election) nach Unterabschnitt 45(2) des Einkommensteuergesetzes (Income Tax Act) eingereicht werden.¹ Mit dieser Wahl kann die Immobilie während der Vermietung bis zu vier Jahre lang weiter als Hauptwohnsitz bestimmt werden. Die Eigentümerin oder der Eigentümer muss in Kanada ansässig bleiben und darf für diese Jahre keine andere Immobilie bestimmen.¹

Die Regel gilt auch in die andere Richtung. Eine vermietete Immobilie, in die die Eigentümerin oder der Eigentümer später einzieht, kann durch eine Wahl nach Unterabschnitt 45(3) abgedeckt werden, die mit einem unterschriebenen Brief zur Steuererklärung getroffen wird.¹ Der Teil eines Gewinns, der auf Jahre ohne Bestimmung entfällt, kann steuerpflichtig sein.

Ein steuerpflichtiger Gewinn zählt als Einkommen für den GIS und die OAS-Rückforderungssteuer

Für 2025 sagt die CRA, dass in der Regel die Hälfte eines Kapitalgewinns zum Einkommen hinzugerechnet wird.⁴ Diese Hälfte heißt steuerpflichtiger Kapitalgewinn (taxable capital gain) und wird in Zeile 12700 der Steuererklärung angegeben.⁴

Der Garantierte Einkommenszuschlag (Guaranteed Income Supplement, GIS) ist eine monatliche Zahlung für Menschen ab 65, die die Alterssicherung (Old Age Security, OAS) beziehen und ein geringes Einkommen haben. Das Gesetz über die Alterssicherung (Old Age Security Act) definiert das Einkommen für den GIS als Einkommen, das nach dem Einkommensteuergesetz berechnet wird, mit einer Liste von Ausnahmen.⁵ Kapitalgewinne stehen nicht auf dieser Liste. Die GIS-Einkommenserklärung von Service Canada fragt nach Kapitalgewinnen aus Zeile 12700.⁶ Ein steuerfreier Gewinn aus einem Hauptwohnsitz wird nicht als steuerpflichtiger Kapitalgewinn angegeben und kommt deshalb nicht in Zeile 12700.

Die OAS-Rückforderungssteuer, oft „Clawback“ genannt, richtet sich nach dem weltweiten Nettoeinkommen. Für das Einkommen 2026 greift sie über \$95,323, und 15 % des Einkommens über dieser Grenze werden von Juli 2027 bis Juni 2028 aus der OAS zurückgezahlt.⁷ In diesem Beispiel verkauft eine Person mit \$40,000 anderem Einkommen 2026 ein Ferienhaus mit einem Gewinn von \$200,000, der nicht von der Steuerbefreiung abgedeckt ist. Da die Hälfte zählt, erhöht der Gewinn das Einkommen um \$100,000, auf insgesamt \$140,000. Die Rückforderungssteuer würde \$6,701.55 betragen.

Derselbe Gewinn wirkt sich auf den GIS aus. Der GIS richtet sich nach dem Einkommen des Vorjahres.⁸ Von Oktober bis Dezember 2026 liegt die GIS-Einkommensgrenze für eine alleinstehende Person bei einem Einkommen unter \$23,112.⁸ Ein steuerpflichtiger Gewinn von \$100,000 liegt weit über dieser Grenze. Der Gewinn zählt nur im Einkommen eines einzigen Jahres und wirkt sich deshalb auf den GIS aus, der auf diesem Jahr beruht.

Wo der Erlös angelegt wird, bestimmt, was später besteuert wird

Das Geld aus einem steuerfreien Verkauf ist kein Einkommen, aber was es danach einbringt, kann Einkommen sein. Ein steuerfreies Sparkonto (Tax-Free Savings Account, TFSA) wird anders behandelt. Die TFSA-Grenze in Dollar beträgt für 2026 \$7,000, und ungenutzter Einzahlungsspielraum aus früheren Jahren wird übertragen.⁹ Ein entnommener Betrag wird am 1. Januar des folgenden Jahres wieder zum Spielraum hinzugerechnet.⁹ Der Artikel der Ruhestandsbibliothek zum TFSA nach 60 erklärt, wie TFSA-Entnahmen für den GIS und die Rückforderungssteuer behandelt werden.

OAS Guides sagt nicht, welches Haus für welche Jahre bestimmt werden sollte oder wohin der Erlös gehen sollte. Diese Entscheidungen gehören der Person, die verkauft, und ihrer eigenen Steuer- oder Finanzberatung. Die Daten folgen dem Kalenderjahr. Ein Verkauf im Jahr 2026 wird in der Steuererklärung 2026 angegeben, und eine

dadurch ausgelöste Rückforderungssteuer wird bis Juni 2028 zurückgezahlt.⁷

Anmerkungen

1. Canada Revenue Agency, "Principal residence", page modified 2026-02-05. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/creating-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/principal-residence-other-real-estate.html> (abgerufen am 2026-10-06)
2. Canada Revenue Agency, "Reporting the sale of your principal residence for individuals (other than trusts)", page modified 2021-06-26. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/programs/about-canada-revenue-agency-cra/federal-government-budgets/budget-2016-growing-middle-class/reporting-sale-your-principal-residence-individuals.html> (abgerufen am 2026-10-06)
3. Siehe die Absätze 2.11 (gewöhnlich bewohnt, ordinarily inhabited) und 2.28 (die Eins-plus-Regel). Canada Revenue Agency, "Income Tax Folio S1-F3-C2, Principal Residence", page modified 2024-01-30. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/technical-information/income-tax/income-tax-folios-index/series-1-individuals/folio-3-family-unit-issues/income-tax-folio-s1-f3-c2-principal-residence.html> (abgerufen am 2026-10-06)
4. Canada Revenue Agency, "Definitions for capital gains", page modified 2026-02-05. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/about-your-tax-return/tax-return/creating-a-tax-return/personal-income/line-12700-capital-gains/definitions-capital-gains.html> (abgerufen am 2026-10-06)
5. Abschnitt 2, Definition von Einkommen (income). Justice Laws Website (Government of Canada), "Old Age Security Act (R.S.C., 1985, c. O-9)", current to 2025-01-22. <https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/O-9/page-1.html> (abgerufen am 2026-10-06)
6. Service Canada, "Statement of Income for the Guaranteed Income Supplement, the Allowance or Allowance for the Survivor (ISP-3026)", form dated 2026-01-29. <https://catalogue.servicecanada.gc.ca/apps/EForms/pdf/en/ISP-3026.pdf> (abgerufen am 2026-10-06)
7. Das Beispiel ist eine Veranschaulichung mit der Grenze für 2026: (\$140,000 minus \$95,323) mal 15 %. Es lässt jeden anderen Faktor einer echten Steuererklärung außer Acht. Government of Canada (Service Canada), "Old Age Security pension recovery tax", page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/recovery-tax.html> (abgerufen am 2026-10-06)
8. Einkommensgrenze für Oktober bis Dezember 2026; sie ändert sich jedes Quartal. Government of Canada (Service Canada), "Guaranteed Income Supplement: How much you could receive", page modified 2026-09-29. <https://www.canada.ca/en/services/benefits/publicpensions/old-age-security/guaranteed-income-supplement/benefit-amount.html> (abgerufen am 2026-10-06)
9. Canada Revenue Agency, "Calculate your TFSA contribution room", page modified 2026-02-20. <https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/individuals/topics/ta>

[x-free-savings-account/contributing/calculate-room.html](https://oasguide.ca/x-free-savings-account/contributing/calculate-room.html) (abgerufen am 2026-10-06)

OAS Guides ist ein unabhängiger Informationsdienst. Wir gehören nicht zur Regierung von Kanada oder zu Service Canada und sind nicht mit ihnen verbunden. Dieser Artikel bietet allgemeine Informationen, keine Rechts- oder Finanzberatung. Wir können kein Ergebnis für einen Antrag oder einen Einspruch versprechen. Die Leistungsbeträge ändern sich in der Regel alle drei Monate; dieser Artikel zeigt das Datum, an dem wir ihn zuletzt geprüft haben.