

**ID: 598**

**2004-05-26: für alle Immobilien**

## **Vermeidung von steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgewinnen**

Seit 1999 werden private Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken grundsätzlich besteuert, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und Veräußerung bis zu zehn Jahre beträgt.

Immobilien, die im Zeitraum zwischen der Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden, sind jedoch von der Veräußerungsgewinnbesteuerung ausgenommen. Dasselbe gilt bei der Veräußerung eines nur teilweise zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudes. Insoweit bestehen also Gestaltungsmöglichkeiten, die bei hohen Spekulationsgewinnen genutzt werden sollten.

Immobilien, die zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt sind, z.B. Ferienwohnungen, dienen nicht Wohnzwecken. Auch ein häusliches Arbeitszimmer dient nicht Wohnzwecken. Wenn in der Einkommensteuererklärung Kosten für ein Arbeitszimmer in einer selbst genutzten eigenen Immobilie abgesetzt werden, kann dies also dazu führen, dass hinsichtlich des Arbeitszimmers ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn anfällt, falls das Eigenheim innerhalb von 10 Jahren veräußert wird.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn der Steuerpflichtige die Immobilie einem Kind, für das er Anspruch auf Kindergeld hat, unentgeltlich zu Wohnzwecken überlässt. Die unentgeltliche Überlassung einer Immobilie an andere (auch unterhaltsberechtigte) Angehörige stellt dagegen keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken i.S.d. § 23 Abs.1 EStG dar.

### **Abschreibungen**

Wenn eine Immobilie nach dem 31.Juli 1995 angeschafft wurde, mindern sich die Anschaffungs- und Herstellungskosten um alle Arten von Abschreibungen, soweit die Abschreibungen bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind. Bei vermieteten Immobilien, die nach dem 31.Juli 1995 angeschafft wurden, entstehen deshalb i.d.R. so hohe steuerpflichtige Veräußerungsgewinne, dass ein Verkauf vor Ablauf der 10-Jahresfrist völlig uninteressant ist.

### **Schenkungen/Erbfälle**

Durch die unentgeltliche Übertragung einer Immobilie entsteht kein Veräußerungsgewinn. Nach Erbfällen, vorweggenommenen Erbfolgeregelungen und Schenkungen muss jedoch beachtet werden, dass die Spekulationsfrist, die beim Schenker begonnen hat, beim Beschenkten weiterläuft. Auch beim

Verkauf einer Immobilie, die durch Schenkung oder Erbfall erworben wurde, muss also die Spekulationsfrist beachtet werden.

Wenn bei der Auseinandersetzung einer Erbengemeinschaft von einzelnen Erben Ausgleichszahlungen geleistet oder Schulden übernommen werden, liegt insoweit ein entgeltliches Geschäft vor, so dass steuerpflichtige private Veräußerungsgewinne entstehen können. Auch bei Erbauseinandersetzungen muss die Spekulationsfrist also bedacht werden (BStBl 2000 I S.1383 Rz.31).

## Ehescheidung

Die Finanzverwaltung behandelt die Übertragung von Immobilien i.V.m. einer Ehescheidung als Veräußerung i.S.d. § 23 EStG, wenn die Übertragung zur Abgeltung eines Zugewinnausgleichsanspruchs vorgenommen wird. Denn ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn entsteht auch dann, wenn eine Immobilie zur Abgeltung einer Geldforderung innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb an den anderen Ehegatten übertragen wird.

Eheleute, die sich einvernehmlich mit möglichst geringen Kosten trennen wollen, sollten prüfen, ob die Besteuerung des privaten Veräußerungsgewinns dadurch vermieden werden kann, dass die Immobilie dem anderen Ehegatten rechtzeitig vor dem Scheidungstermin geschenkt wird. Als weitere Alternative sollte geprüft werden, ob es sich lohnt, die Übertragung der Immobilie bis zum Ablauf der 10-Jahresfrist hinauszuzögern.

## Überbrückung der Spekulationsfrist

Bei Immobilien ergibt sich manchmal die Situation, dass der Eigentümer gerne verkaufen würde, dass er aber die Steuerbelastung fürchtet, die bei einer Veräußerung vor Ablauf der Spekulationsfrist entsteht. Grundsätzlich gibt es in solchen Fällen keine Gestaltungsvariante ohne Risiken, weil Vereinbarungen i.V.m. der Übertragung von Immobilien, die nicht notariell beurkundet werden, nichtig sind. Vor Ablauf der Spekulationsfrist kann aber keine voll wirksame notarielle Vereinbarung abgeschlossen werden, denn hinsichtlich der Spekulationsfrist ist der Abschluss des notariellen Vertrags maßgebend und nicht der Übergang von Nutzen und Lasten.

Es muss also nach einer Vereinbarung gesucht werden, die beiden Vertragsparteien eine hohe Sicherheit dafür bietet, dass der Notarvertrag später tatsächlich in der vorgesehenen Form in Kraft tritt. Der Verkäufer kann in einem solchen Fall z.B. dadurch abgesichert werden, dass der Käufer ein notarielles Kaufangebot abgibt, das der Verkäufer innerhalb einer bestimmten Zeitspanne annehmen kann. Da der Verkäufer in seiner Entscheidung frei bleibt, ob er das Angebot annimmt, ist ein solches Kaufangebot hinsichtlich der Spekulationsfrist unschädlich. Ähnliches gilt aufgrund eines BFH-Urteils vom 2. Oktober 2001 für den Fall, dass der Käufer sich beim Kaufvertrag durch einen vollmachtlosen Notariatsangestellten vertreten lässt. Genehmigt der Käufer den Vertrag dann nach Ablauf der Spekulationsfrist, entsteht kein steuerpflichtiger Spekulationsgewinn. Denn die Genehmigung wirkt

steuerrechtlich nicht auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts zurück (BStBl 2002 II,10).

### Verzögerung der Zahlung

Die Entstehung eines Spekulationsgewinns sagt noch nichts darüber aus, in welchem Veranlagungszeitraum der Spekulationsgewinn besteuert wird. Insoweit gilt das Zu- und Abflussprinzip des § 11 EStG. Ein Grundstücksverkäufer kann den Besteuerungstermin also beispielsweise hinauszögern, indem er vereinbart, dass der Kaufpreis erst im kommenden Kalenderjahr zur Zahlung fällig ist.

### Spekulationsverluste realisieren

Die Verlängerung der Spekulationsfrist auf 10 Jahre wirkt sich in manchen Fällen auch vorteilhaft aus. So sollten Steuerpflichtige, die im laufenden Jahr oder im Vorjahr hohe Spekulationsgewinne aus Aktiengeschäften realisiert haben, überlegen, ob diese Gewinne mit Spekulationsverlusten aus einer (Ost-)Immobilie verrechnet werden können. Bei hohen steuerpflichtigen Spekulationsgewinnen kann es wesentlich vorteilhafter sein, eine Immobilie mit Verlust zu verkaufen als auf eine zukünftige ungewisse Wertsteigerung bei der Immobilie zu hoffen.