

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

SPEKULATIONSTEUER

Seit nunmehr 10 Jahren werden nicht nur Gewinne aus Spekulationen mit Aktien und Wertpapieren von der Einkommensteuer erfasst, sondern auch Gewinne bei privaten Veräußerungsgeschäften wie Immobilienverkäufen. Was gilt es zu beachten?

1

Einkommensteuer auf Immobilienverkäufe

Gemäß §§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Einkommensteuergesetz werden Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften wie Einkünfte etwa aus nichtselbständiger Tätigkeit der Einkommensteuer unterworfen. Gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 2 fällt die Spekulationssteuer an, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als ein Jahr beträgt. Handelt es sich dagegen um Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum, Erbbaurechte oder dingliche Nutzungsrechte, so verlängert sich der maßgebliche Zeitraum auf zehn Jahre. Maßgeblich für die Berechnung des Zeitraums ist nicht die Eintragung im Grundbuch oder der Übergang von Nutzungen und Lasten, sondern der Abschluss der notariellen Verträge. Bei Erbschaften kommt es nicht auf den Erbfall, sondern auf den Erwerb durch den Erblasser an. Bei Schenkungen ist der Erwerb durch den Schenker maßgeblich.

2

Steuerbefreiung für Selbstnutzer

Ausgenommen von der Besteuerung sind Immobilien, die im (Kalender-)Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen (Kalender-)Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Auf einen etwa davor liegenden Besitzzeitraum kommt es nicht an. Die Wohnung kann also etwa 7 Kalenderjahre gewerblich und hiernach 3 Kalenderjahre zu Wohnzwecken genutzt werden. Der umgekehrte Fall - zunächst Nutzung zu Wohnzwecken - unterfällt hingegen voll der Besteuerung. Ist der Besitzzeitraum insgesamt kürzer als drei Kalenderjahre, muss die Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Es muss sich dabei nicht um den Hauptwohnsitz handeln. Vielmehr kann es auch eine Ferienwohnung sein, soweit sie nicht einer Agentur zur Fremdvermietung überlassen wurde. Möglich ist auch die Überlassung an minderjährige oder noch in der Berufsausbildung befindliche Kinder.

3

Renovierungskosten geltend machen?

Renovierungskosten können bereits während der Besitzzeit als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn die Immobilie zu dieser Zeit vermietet worden ist. Steuerlich empfehlenswert ist deshalb die anfängliche Modernisierung oder Renovierung, verbunden mit einer dreijährigen privaten Nutzungsphase am Schluss. Laufende Schönheitsreparaturen sind nicht absetzbar. Berücksichtigungsfähig sind nur erhebliche Aufwendungen zur Verbesserung der Immobilie von mehr als 15% der ursprünglichen Anschaffungskosten. Private Eigenleistungen werden nach langjähriger BFH-Rechtsprechung nicht anerkannt.

4

Zinsen, Kosten, Abschreibung

Zur Feststellung des Spekulationsgewinns für die Anschaffung der Immobilie sind neben dem Kaufpreis auch Inserats- und Maklerkosten, Notar- und Grundbuchgebühren ebenso wie die Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen. Für Schuldzinsen gilt dies dagegen nur sehr eingeschränkt. Ist eine private Nutzung beabsichtigt, so sollen nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofes (BFH) Schuldzinsen erst ab Verkaufsentschluss absetzbar sein. Wurden Zinsen bereits bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgesetzt oder Abschreibungen vorgenommen, darf dies bei der Ermittlung eines Veräußerungsgewinns nicht nochmals erfolgen.

5

Verlustausgleich

Die Veräußerung einer Immobilie kann auch verlustreich sein. Der in diesem Falle entstehende Verlust ist allerdings nur eingeschränkt steuerlich zu berücksichtigen. Zunächst kann der Verlust nur mit Gewinnen aus anderen Spekulationsgeschäften in Immobilien oder andere Wirtschaftsgüter verrechnet werden, nicht aber mit anderen Einnahmen etwa aus nichtselbständiger Tätigkeit. Dabei erlaubt es das Gesetz allerdings, eine Verrechnung mit etwaigen Spekulationsgewinnen nicht nur im Jahr der Veräußerung, sondern auch in dem davorliegenden Jahr (Verlustrücktrag) und den folgenden Jahren (Verlustvortrag).

6

Beteiligung an Immobilienfonds

Hier ist zwischen offenen und geschlossenen Fonds zu unterscheiden. Offene Immobilienfonds sind der Abgeltungssteuer unterworfen. Die Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds unterliegt dagegen der Spekulationssteuer. Hier ist zu empfehlen, dass die vom Fonds erworbene Immobilie nicht vor Ablauf von 10 Jahren veräußert wird. Kommt es hingegen etwa wegen fehlerhafter Anlageberatung oder unzureichender Widerrufsbelehrung zu einer Rückabwicklung der Fondsbeteiligung, so soll dieser Vorgang nach einer Entscheidung des BFH aus dem Jahre 2006 nicht der Spekulationssteuer unterfallen.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.