

## Maklerkosten beim Hausverkauf

Einkommensteuer: Steuervorteil für den Verkäufer

Von Rudolf Schollmaier

Wer sich dazu entschließt, ein bisher vermietetes Haus oder eine Eigentumswohnung zu verkaufen, beendet damit gleichzeitig den steuerlichen Abzug der durch die Immobilie verursachten Kosten, steuerlich als Werbungskosten bezeichnet. Denn der Werbungskostenabzug setzt grundsätzlich die Absicht voraus, Einnahmen aus der Vermietung einer Immobilie zu erzielen. Wird die Immobilie gar außerhalb der steuerlichen Spekulationsfrist von zehn Jahren verkauft, dann sind nicht einmal die Veräußerungskosten steuerlich abzugsfähig. Der Grund hierfür liegt auf der Hand, wie nachfolgendes Beispiel zeigt:

**Beispiel 1:** Frank Reich erwarb im Mai 2002 ein Zweifamilienhaus zu einem Kaufpreis in Höhe von 200.000 Euro, das er seither vermietete. Im Januar 2012 machte ihm einer seiner Mieter das Angebot, das Haus zu einem Preis in Höhe von 250.000 Euro zu erwerben. Frank rechnete nach und erkannte, dass die steuerliche Spekulationsfrist von zehn Jahren noch nicht abgelaufen war. Im Juni 2012, also nach Ablauf der Spekulationsfrist, verkaufte er schließlich das Haus an seinen Mieter. Der erzielte Spekulationsgewinn in Höhe von 50.000 Euro blieb steuerfrei, weil zwischen der Anschaffung und dem Verkauf mehr als zehn Jahre lagen.

Hätte Frank für den Verkauf einen Makler beauftragt und mit diesem vereinbart, dass er bei erfolgreicher Vermittlung eines Käufers dessen Maklergebühren zahle, hätte er diesen Betrag



steuerlich nicht abziehen können. Denn die Maklergebühr wäre zur Erzielung eines steuerfreien Spekulationsgewinnes aufgewandt worden. Also nicht zur Erzielung steuerpflichtiger Einnahmen.

Unter besonderen Umständen kann jedoch auch eine vom Verkäufer getragene Maklergebühr als Werbungskosten in voller Höhe abzugsfähig sein, wie sich aus nachfolgendem Fall ergibt:

**Beispiel 2:** Frank Reich erwarb im Mai 2002 eine Eigentumswohnung und im Mai 2010 ein Zweifamilienhaus, die er sämtlich vermietete. Die Finanzierung des Zweifamilienhauses war über eine Grundschuld auf der Eigentumswohnung abgesichert. Vertraglich war festgelegt, dass bei Verkauf der Eigentumswohnung der Veräußerungserlös zur Tilgung des Darlehens für den Kauf des Zweifamilienhauses zu verwenden sei und direkt an die finanzierende Bank überwiesen

werden solle. Frank beauftragte einen Makler mit dem Verkauf der Eigentumswohnung und übernahm die Maklerprovision. Im Juni 2012 wurde die Eigentumswohnung verkauft und der Kaufpreis vereinbarungsgemäß an die Bank überwiesen. Da für Frank der Zusammenhang zwischen der Darlehensstilgung und den Vermietungseinnahmen aus dem Zweifamilienhaus offensichtlich war, setzte er die von ihm getragenen Maklerkosten als Werbungskosten für sein Zweifamilienhaus an. Gegenüber dem Finanzamt argumentierte er, dass die Maklerkosten in untrennbarem Zusammenhang mit der Finanzierung seines Zweifamilienhauses stünden, da er gemäß vertraglicher Vereinbarung den Verkaufspreis in voller Höhe zur Schuldentilgung für das Anschaffungsdarlehen dieses Vermietungsobjekts verwenden musste. Da sah das Finanzamt anders, worauf Frank Klage beim Finanzgericht Münster erhob. Das Finanzgericht Münster gab Frank mit Urteil vom 22.05.2013 (Az. 10 K 3103/10E) Recht, ließ allerdings die Revision beim Bundesfinanzhof zu (Az. IX 22/13).

**Tipp:** Immobilienverkäufer sollten in gleichgelagerten Fällen Einspruch gegen ablehnende Einkommensteuerbescheide einlegen und das Ruhen des Verfahrens gemäß Paragraph 363 der Abgabenordnung bis zur Entscheidung des Bundesfinanzhofs beantragen.

---

Der Autor ist Steuerberater und Rechtsbeistand, Bürstädter Str. 48, 68623 Lampertheim, Telefon: 06206 / 94000, Email [schollmaier@schollmaier.de](mailto:schollmaier@schollmaier.de), Internet [www.schollmaier.de](http://www.schollmaier.de)