

Steuerfreie Spekulation

Einkommensteuer: Spekulationsgeschäfte mit Immobilien

Von Rudolf Schollmaier

Schon der Wortstamm Spekulation ist negativ besetzt. Der Gedanke an „reich werden ohne fleißiger Hände Arbeit“ schwingt mit. Man denkt an Zocker, Taktik und Glücksspiele. Längst hat diese Art, zu Vermögen zu kommen, auch den Fiskus auf den Plan gerufen. Es verwundert daher nicht, dass sich auch im Einkommensteuergesetz entsprechende Vorschriften zur Besteuerung von Spekulationsgewinnen finden. Diese können sehr schnell auch für Otto Normalsteuerzahler Bedeutung erlangen.

Beim An- und Verkauf von Wertpapieren greift seit 2009 die Spekulationsgewinn- Besteuerung vollumfänglich. Seit diesem Zeitpunkt gibt es keine Schonfrist mehr, innerhalb dieser erzielte Spekulationsgewinne steuerfrei bleiben. Alle Gewinne unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 Prozent zuzüglich Solizuschlag und eventueller Kirchensteuer. So mag es verwundern, dass es für inländische Privat- Immobilien bis zum heutigen Tag noch eine steuerfreie Zone gibt, innerhalb derer Spekulationsgewinne, also realisierte Wertsteigerungen zwischen An- und Verkauf, einkommensteuerfrei bleiben. Voraussetzung ist, dass die Immobilie entweder selbst genutzt oder der Zeitraum zwischen Anschaffung und Verkauf mehr als zehn Jahre beträgt.

Beispiel 1: Ann Leger kaufte am 30.06.2004 ein Zweifamilienhaus für 200.000 Euro, das sie vermietete. Am 01.08.2014 verkaufte sie das Haus für 250.000 Euro. Der realisierte Wertzuwachs in Höhe von 50.000 Euro bleibt steuerfrei, sofern Ann diese Art von Geschäften nicht ständig kurzfristig wiederholt und sie damit gewerblich tätig würde. Für die Berechnung der Zehnjahresfrist kommt es auf das



Datum des Abschlusses des notariellen Kauf- beziehungsweise Verkaufsvertrages an. Die Missachtung dieser Grundregel hat steuerliche Überraschungen zur Folge.

Beispiel 2: Manni Poliert erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 03.03.1998 ein Gewerbegrundstück für umgerechnet 300.000 Euro, das er vermietete. Am 30.01.2008 schloss er mit der A- Stadt einen notariell beurkundeten Vertrag, mit dem er das Grundstück für 400.000 Euro verkaufte. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass der Vertrag nur dann wirksam werde, wenn eine erforderliche behördliche Genehmigung erteilt würde. Diese Genehmigung wurde dann auch am 10.12.2008 erteilt. Manni war der Auffassung, dass der Kaufvertrag am 30.01.2008 noch nicht rechtswirksam gewesen sei. Das sei erst mit der Genehmigung am 10.12.2008 der Fall gewesen. Mithin habe er außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist und damit einkommensteuerfrei verkauft. Da das Finanzamt anderer Meinung war, erhob Manni Klage beim

Finanzgericht. Dieses gab ihm Recht, womit das Finanzamt nicht einverstanden war. Letztlich musste der Bundesfinanzhof (BFH), als höchstes deutsches Steuergericht entscheiden. In einem vergleichbaren Fall entschied der BFH mit Urteil vom 10.02.2015 (Az. IX R 23/13), dass der Verkauf steuerpflichtig sei. Denn entscheidend sei, dass die notariellen Vertragserklärungen beider Vertragspartner innerhalb der Zehnjahresfrist bindend abgegeben wurden. Da keine der Vertragsparteien die vereinbarte Bindung an die erforderliche behördliche Genehmigung einseitig lösen konnte, wird das steuerlich maßgebende Veräußerungsdatum nicht auf einen späteren Zeitpunkt, als den Tag der notariellen Verkaufsurkunde vom 30.01.2008 verlegt. Somit erfolgte der Verkauf innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist. Der erzielte Spekulationsgewinn unterliegt damit der Einkommensteuer. Zu der realisierten Wertsteigerung in Höhe von 100.000 Euro wird noch die von Manni in den Jahren 2004 bis 2014 beanspruchte steuerliche Abschreibung gewinnerhöhend hinzugerechnet. Und das alles, weil Manni mit der notariellen Protokollierung des Verkaufs nicht bis zum 04.03.2008 wartete.

Tipp: In Anbetracht des möglichen Steuerschadens bei falscher Gestaltung sollte vor Grundstücksverkäufen grundsätzlich steuerlicher Rat eingeholt werden. Denn die steuerlichen Fußangeln sind zahlreich und konnten im vorstehenden Artikel nur auszugsweise wiedergegeben werden.

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

