



AXER PARTNERSCHAFT

Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Köln • Düsseldorf

Mommensenstraße 160
50935 Köln

Fon 0221/47 43 440
Fax 2001/47 43 499
info@axerpartnerschaft.de

Uerdinger Str. 12
40474 Düsseldorf

Fon 0211 / 43 83 56 0
Fax 0211 / 43 83 56 11
info@axerpartnerschaft.de

Spekulationsgewinne mit Immobilien

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung.....	3
2. Die Anlage SO	3
3. Ist die Spekulationsteuer verfassungswidrig?	4
4. Welche Geschäfte erfasst das Finanzamt?	5
Was gilt als Anschaffung, was als Verkauf?	5
Wie berechnet sich die Spekulationsfrist?	6
Checkliste der Umgehung der Spekulationsfrist.....	6
5. Wie werden Gewinn und Verlust errechnet?	7
Beispiel zur Berechnung des Spekulationsgewinns	7
Beispiel zum Spekulationsgewinn bei Immobilien	8
6. Wann fällt die Steuer an?.....	9
Beispiel zum Verkauf gegen Rente	9
7. Wie wirkt die Freigrenze?	9
8. Wann werden Spekulationsverluste verrechnet?	10
Beispiel zur Verlustverrechnung bei Ehepaaren	10
9. Einzelfälle.....	11
Hergestelltes Mietshaus.	11
Selbst genutztes Wohneigentum.....	11



Beispiel zur gemischt genutzten Immobilie12

Ferienwohnung.....12

Grundstücksgemeinschaft.....13

Immobilienfonds.....13

Investmentfonds.....13

10. Wann wird der Verkauf von Immobilien gewerblich?14

 Checkliste zum gewerblichen Grundstückshandel bei Immobilienfonds15



Spekulationsgewinne mit Immobilien

1. Einführung

Bei privatem Grundbesitz bleiben Wertsteigerungen unbesteuert, wenn der Verkauf erst nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist erfolgt oder das Haus ausschließlich privat genutzt wird. Auf den ersten Blick werden daher viele Eigentümer diese steuerliche Vorschrift zur Seite schieben. Vor allem, wenn sie ihre Immobilie in etwa zu dem Preis veräußern, zu dem sie auch erworben wurde. Doch diese überschlägige Rechnung ist noch nicht einmal die halbe Wahrheit. Denn die während der Besitzzeit angefallenen Abschreibungsbeträge müssen wieder rückgängig gemacht werden. So wird schnell aus einem vermeintlichen Verlustgeschäft aus Steuersicht ein Spekulationsgewinn.

Der Beitrag verschafft einen Überblick der rechtlichen Vorschriften, Besonderheiten und Gestaltungsmöglichkeiten.

Hinweis: Einen ausführlicher Überblick über die steuerliche Behandlung von Spekulationsgeschäften mit Immobilien ergibt sich aus dem umfassenden BMF-Schreiben vom 5.10.2000, BStBl I, 1383.

2. Die Anlage SO

Diesem Formular wird ab dem Steuerjahr 2004 größere Bedeutung zukommen. Durch die neue Bescheinigung der Banken nach amtlichem Muster werden nunmehr auch Veräußerungs- und Termingeschäfte transparent gemacht – und dies automatisch. Erfasst werden alle Verkäufe ab dem 1.1.2004. Offiziell wurde diese Liste eingeführt, um Anlegern ihre Arbeit zu erleichtern. Aber auch die Finanzbeamten können nunmehr schneller ermitteln. Liegt die Bescheinigung nicht als Anlage zur Steuererklärung bei, werden sie diese in Zweifelsfällen stets anfordern und viel öfters als in den Vorjahren auf Spekulationserträge stoßen.

Für Immobiliengeschäfte gibt es in diesem Bereich zwar keine Neuheiten. Doch die Wertpapiergeschäfte werden mit den Hausverkäufen saldiert und erst diese Summe ergibt die Einkünfte aus § 23 EStG. Die Rückseite der Anlage SO widmet sich den privaten Veräußerungsgeschäften. Das sind Verkäufe, die nicht als Unternehmer oder Selbstständiger angefallen sind.

Immobilienverkäufe sind in der Steuererklärung als steuerpflichtige Geschäfte zu deklarieren, sofern sie innerhalb von zehn Jahren nach dem Kauf oder der Herstellung veräußert werden. Dabei kann sich auch dann ein steuerliches Plus ergeben, wenn aus dem Verkauf kein Gewinn entsteht. Denn die geltend gemachten Abschreibungen während der gesamten Besitzzeit müssen hinzugerechnet werden, vorausgesetzt die Immobilie wurde nach dem 31. Juli 1995 gekauft.

Neben Gebäuden ist auch der Verkauf von Beteiligungen an einer Immobiliengesellschaft oder einem geschlossenen Immobilienfonds binnen zehn Jahren zu versteuern. Pläne, die Zehn-Jahresfrist auf eine unbegrenzte Dauer auszuweiten, sind bislang nicht realisiert worden.



Ausgenommen von der Steuerpflicht ist weiterhin das selbstgenutzte Wohneigentum sowie der unentgeltliche Übergang der Immobilie durch Schenkung oder Erbschaft. Als Werbungskosten kommen Aufwendungen in Betracht, die in Zusammenhang mit dem Verkauf entstehen.

Hinweis: Ob Immobilie, Aktie oder Future, sämtliche Geschäfte binnen Jahresfrist werden miteinander verrechnet. So gleicht der Verlust mit einer Call-Option den Gewinn aus einem Grundstücksverkauf aus. Dabei spielt auch keine Rolle, dass Aktien nur zur Hälfte und die übrigen Geschäfte in voller Höhe besteuert werden. Ein halbiertes Plus kann mit dem vollen Minusbetrag verrechnet werden.

Spekulationsgewinne werden nur besteuert, wenn sie pro Jahr zumindest bei 512 Euro liegen. Hierbei handelt es sich um eine Freigrenze, so dass ein Gewinn von 513 € in voller Höhe der Steuer unterliegt, das Plus von 511 Euro hingegen überhaupt nicht erfasst wird. Diese Freigrenze können Ehepaare nicht saldieren, außer es handelt sich um Geschäfte aus einem Gemeinschaftsdepot.

Sofern der Gewinn eines Jahres insgesamt unterhalb der Freigrenze bleibt, brauchen sich Steuerpflichtige nicht die Mühe zu machen, die Anlage SO auszufüllen. Hier reicht das Kreuz auf der Seite 2 des Mantelbogens. Gleiches gilt, wenn überhaupt keine Spekulationsgeschäfte im Zeitraum von einem Jahr bzw. zehn Jahren bei Immobilien angefallen sind.

Wurden im Rahmen einer Erben-, Grundstücks- oder sonstigen Gemeinschaften Veräußerungsgeschäfte getätigt, sind die Erlöse in der separaten Feststellungserklärung anzugeben. Das Finanzamt verteilt das Plus oder Minus dann entsprechend auf die Beteiligten. In der Einkommensteuererklärung übernehmen diese hiervon lediglich den auf sie entfallenden steuerpflichtigen Anteil.

Haben die Spekulationsgeschäfte eines Jahres zu einem Verlust geführt, wird dieser automatisch ins Vorjahr zurückgetragen – sofern dort Gewinne ausgewiesen sind. Soll dies nicht oder nur begrenzt erfolgen, ist das über der Anlage VA zu beantragen.

Hinweis: Wurden Verluste binnen eines Jahres realisiert, so ist das Formular ein Muss. Denn nur dann kann das Minus in andere Jahre zurück- oder vorgetragen werden. Ein Minus mit Aktien oder Immobilien im Jahre 2004 kann nur dann Gewinne – etwa 2003 oder ab 2005 – mindern, wenn das in der Steuererklärung angegeben wird. Die nachträgliche Angabe in späteren Jahren reicht nicht aus.

Ob die nachträgliche erstmalige Verlustfeststellung in einem bestandskräftigen Steuerbescheid noch möglich ist, darüber herrscht noch Uneinigkeit. Das FG Rheinland Pfalz meint, dies sei erlaubt (vom 21.6.2004, 5 K 1445/02), das FG München hingegen lehnt dies ab (vom 20.4.2004, 12 K 4579/02). Letztendlich wird der BFH entscheiden, die Revision läuft unter dem Az. IX R 21/04.

3. Ist die Spekulationsteuer verfassungswidrig?

Geht es um die privaten Verkäufe von Wertpapieren oder Immobilien, fällt bei vielen Steuerzahlern unmittelbar der Begriff von der Verfassungswidrigkeit. Das Stichwort ist zwar korrekt, doch die Auswirkungen auf das aktuelle Steuerjahr lassen sich aus den ergangenen Urteilen nicht einfach so ableiten. Vorweg: Die Steuerpflicht auf Aktiengewinne und Co besteht für 2004 in



jedem Fall und bei Immobilien verbleibt immerhin noch die Aussicht auf zumindest teilweise steuerfreie Erträge.

Die Besteuerung der Spekulationsgeschäfte mit Wertpapieren in den Jahren 1997 und 1998 ist verfassungswidrig, das entsprechende Gesetz nichtig. Dies hat das Bundesverfassungsgericht entschieden. Gleichzeitig gaben die Richter jedoch bereits einen Ausblick, dass die Entscheidung für die Folgejahre anders ausfallen könnte.

Der Streit um die Besteuerung von Grundstücksveräußerungen ist anders gelagert. Hier geht es nicht um Erhebungsdefizite (Notare versenden automatisch eine Kopie des Kaufvertrages), sondern um die rückwirkende Verlängerung der Spekulationsfrist von zwei auf zehn Jahre. Außerdem hat bislang nur der Bundesfinanzhof Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit, das Bundesverfassungsgericht hat aber noch kein Urteil gefällt.

Konkret betroffen sind Immobilienbesitzer, die Ende 1998 aus der bis dahin geltenden zweijährigen Spekulationsfrist herausgefallen (steuerentstrickt) waren. Ihre Grundstücke fallen ab 1999 plötzlich wieder in die verlängerte Frist von zehn Jahren. Ob der Finanzminister eine solche Rückwirkung anordnen darf, ist Gegenstand des Verfahrens. Betroffene sollten ihren Fall mittels Einspruch offen halten. Möglich ist eine ermäßigte Besteuerung auf den Vermögenszuwachs, der vor 1999 angefallen ist.

Hinweis: Derzeit sind beim Bundesverfassungsgericht zwei Verfahren anhängig (2 BvL 14/02 und 2/04). Dabei geht es um die Fallkonstruktionen, in denen ein Grundstück zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung bereits veräußert war oder die ehemalige Zweijahresfrist abgelaufen war. Sofern diese Frist noch nicht abgelaufen war, ist die Verlängerung der Frist nicht verfassungswidrig (BFH vom 15.7.2004, IX B 116/03).

4. Welche Geschäfte erfasst das Finanzamt?

Die Veräußerung von Wirtschaftsgütern des Privatvermögens ist in der Steuererklärung im Allgemeinen nicht zu erfassen, da solche Vorgänge nicht der Einkommensteuer unterliegen. Solche Gewinne sind selbst dann steuerfrei, wenn aus ihrer Nutzung steuerpflichtige laufende Einnahmen erzielt werden, wie etwa bei Kapitalvermögen und Mietwohngrundstücken.

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften gehören nur dann zu den sonstigen Einkünften und in die Anlage SO, wenn der Vorgang nicht einer anderen Einkunftsart zuzurechnen ist. So ist der Verkauf von gewerblichem oder freiberuflichem Betriebsvermögen diesen Einkünften zuzuordnen.

Was gilt als Anschaffung, was als Verkauf?

Ein privates Veräußerungsgeschäft setzt einen Anschaffungsvorgang voraus. Dies ist der Erwerb eines Grundstücks, Wertpapiers oder anderer Wirtschaftsgüter von einem Dritten gegen Entgelt. Auch die Ersteigerung einer Immobilie oder die Annahme eines Übernahmeangebots einer Aktiengesellschaft gehören dazu.

Der unentgeltliche Erwerb durch Erbschaft, Vermächtnis, Pflichtteil oder Schenkung ist keine Anschaffung. Der neue Besitzer erbt faktisch die Anschaffungskosten des Vermögens für die Spekulationsrechnung mit.



Erst der anschließende Verkauf löst – außer bei Termingeschäften – die Besteuerung aus. Welche Motive Anlass für die Veräußerung sind, ist unerheblich. So greift das Finanzamt auch dann auf die Gewinne zu, wenn eine finanzielle Notlage, Krankheitsgründe oder Enteignung eines Grundstücks gegen Entschädigung für den Verkauf verantwortlich waren.

Wie berechnet sich die Spekulationsfrist?

Die steuerschädlichen Fristen zwischen Anschaffung und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten – etwa das Erbbaurecht – betragen zehn Jahre. Motto für Eigentümer: Die Steuerfreiheit ist erreicht, wenn die Frist um mindestens einen Tag überschritten wird.

Um die zehnjährige Frist bei Immobilien zu umgehen, haben Besitzer noch andere Möglichkeiten, bei denen der Käufer allerdings mitspielen muss.

Checkliste der Umgehung der Spekulationsfrist

- ✓ **Option.** Sie vereinbaren mit dem Erwerber ein Vorkaufsrecht auf einen späteren Termin. Darauf können auch schon Vorauszahlungen geleistet werden.
- ✓ **Angebot.** Sie machen dem Käufer ein notariell bindendes Kaufangebot, die Immobilie zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt zu übertragen. Dabei kann der potentielle Erwerber bereits im Voraus etwas zahlen, ohne dass dies Einfluss auf die Frist hat.
- ✓ **Nießbrauch.** Sofern die Immobilie auf den Nachwuchs übergehen soll, vereinbaren Sie einen Vorbehaltsnießbrauch. Die Übergabe gilt nicht als Verkauf.
- ✓ **Raten.** Sie vereinbaren Kaufpreistraten, sofern sich der Übergang zu einem Zeitpunkt innerhalb der Zehnjahresfrist nicht vermeiden lässt. Dann fällt erst in dem Jahr ein Spekulationsgewinn an, in dem der in den Raten enthaltene Kaufpreisanteil die Anschaffungskosten übersteigt. So können Sie die Steuerpflicht in Jahre mit geringerer Progression verlagern.
- ✓ **Vermietung:** Der Eigentümer schließt mit dem vorgesehenen Käufer erst einmal einen Mietvertrag ab. Der Kauf wird bis zum Fristablauf herausgezögert.
- ✓ **Trennung.** Ist der Grund und Boden bereits aus der Frist, nicht aber das Gebäude, werden die beiden Objekte getrennt veräußert.

Die Berechnung des Zeitraums erfolgt vom Zeitpunkt der Anschaffung bis zur Veräußerung. Maßgebender Zeitpunkt ist grundsätzlich die obligatorische Vereinbarung, also die Verpflichtung zum Verkauf. Die Versteuerung erfolgt in dem Jahr, in dem Sie als Verkäufer den Zahlungseingang verbuchen können. Somit sind zwei Zeitpunkte maßgebend: Der Verkauf für die Berechnung der Frist und die Zahlung für das Jahr der Besteuerung.

Hinweis: Die Frist bei Immobilien beginnt an dem Tag, an dem Sie den Notarvertrag über den Kauf unterschrieben haben. Wann der Besitz letztendlich übergegangen ist, spielt keine Rolle mehr. Beim Verkauf des Anteils an einer Grundstücksgemeinschaft sind die maßgebenden Zeitpunkte der Ein- und Austritt aus der Gesellschaft.

Keine neue Anschaffung ist der unentgeltliche Erwerb eines Wirtschaftsguts durch Vermächtnis, Erbe oder Schenkung. In diesen Fällen gilt als Anschaffungsdatum der Erwerb des Vorbesitzers.



Der Veräußerungsvorgang wird so behandelt, als hätte er das Wirtschaftsgut veräußert. Haben Sie beispielsweise Aktien geerbt, die der Verstorbene vor neun Monaten gekauft hat, können Sie die Wertpapiere nach drei Monaten steuerfrei verkaufen.

5. Wie werden Gewinn und Verlust errechnet?

Das Plus oder Minus aus privaten Veräußerungsgeschäften ist grundsätzlich der Unterschied zwischen Verkaufs- und Kaufpreis, vermindert um Werbungskosten sowie erhöht um die bislang geltend gemachte AfA.

Beispiel zur Berechnung des Spekulationsgewinns

	Verkaufserlös
–	Ehemalige Anschaffungs- oder Herstellungskosten
=	Gewinn oder Verlust
–	Bankspesen (bei Wertpapieren)
–	Nebenkosten beim Immobilienübergang
+	Geltend gemachte AfA in den Vorjahren
–	Sonstige Werbungskosten
=	Spekulationsgewinn/-verlust

Die ehemaligen Anschaffungskosten sind Aufwendungen, die beim Kauf angefallen sind. Das sind neben dem Kaufpreis für Immobilie oder Wertpapier auch Anschaffungsnebenkosten wie Maklerprovisionen, Notargebühren, Gerichtskosten, Bankspesen oder die Grunderwerbsteuer.

Zusätzlich können Sie auch Reparatur- oder Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigen, wenn sie innerhalb der ersten drei Jahre nach einem Kauf angefallen sind. Dann gelten sie als anschaffungsnaher Herstellungsaufwand und wurden in den vergangenen Jahren nur über die Abschreibung geltend gemacht. Nicht berücksichtigen dürfen Sie hingegen die mit dem Kauf zusammenhängenden Finanzierungskosten.

Als ehemalige Herstellungskosten können Sie sowohl die Ausgaben für den Bau sowie für Erweiterungen ansetzen. Hierzu zählen auch Nebenkosten wie Gebühren für die Baugenehmigung, Architekten-, Ingenieur- und Statikerhonorare, nicht jedoch der Wert der eigenen Arbeitsleistung.

Zu den Werbungskosten zählen alle durch den Verkauf entstandenen Aufwendungen. Das sind bei der Immobilie beispielsweise sämtliche Nebenkosten, die Sie auf Grund des Besitzerwechsels bezahlt haben, und bei Wertpapieren die Spesen. Bei Aktien oder Termingeschäften können Sie sogar die Schuldzinsen absetzen, wenn Sie diese mangels Kapitaleinnahmen dort nicht verrechnen können.

Hinweis: Bei einer Immobilienschenkung – etwa an den Nachwuchs – liegt häufiger ein Spekulationsgeschäft vor, als Sie vielleicht erwarten. Denn in vielen Fällen übernehmen dann die Kinder auch die noch nicht getilgte Hypothek. Diesen Vorgang bewertet das Finanzamt als ge-



mischte Schenkung. Folge: Der Darlehenswert gilt als anteiliger Verkaufspreis. Steuer fällt an, sofern die Immobilie noch keine zehn Jahre in Ihrem Besitz war. Dann beginnt für den Nachwuchs auch eine neue zehnjährige Spekulationsfrist.

AfA-Beträge, die Sie vor dem Verkauf steuermindernd geltend gemacht haben, müssen Sie nun gewinnerhöhend berücksichtigen. Das gilt für alle bebauten Grundstücken, die nach dem 31. Juli 1995 angeschafft worden sind. Nur wenn für die Immobilie vor diesem Zeitpunkt der Notarvertrag unterschrieben wurde, ist lediglich die Differenz zwischen An- und Verkaufspreis zu versteuern. Maßgebend sind sämtliche Abschreibungen, die tatsächlich bei der Einkommensberechnung in Anspruch genommen wurden, also

- ✓ lineare AfA
- ✓ degressive AfA
- ✓ erhöhte Absetzungen für Baudenkmäler
- ✓ erhöhte Absetzungen für Gebäude in Sanierungsgebieten
- ✓ Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietgesetz

Steuertipp: Haben Sie das Gebäude selbst errichtet, sind die Abschreibungen erst anzusetzen, wenn die Immobilie nach dem 31. Dezember 1998 fertig gestellt worden ist.

Beispiel zum Spekulationsgewinn bei Immobilien

Die Fakten		
Kauf des Mehrfamilienhauses	12/1994	12/1995
Kaufpreis	1.200.000 €	
Davon entfällt auf das Gebäude	1.000.000 €	
Verkauf 12/2002	1.100.000 €	
Nebenkosten beim Verkauf	30.000 €	
Die Rechnung		
Verkaufspreis	1.100.000 €	1.100.000 €
– Kaufpreis	– 1.200.000 €	– 1.200.000 €
+ Lineare AfA (7 Jahre x 2%)		+ 60.000 €
+ Sonder-AfA		+ 300.000 €
– Nebenkosten	– 30.000 €	– 30.000 €
= Spekulationsgewinn	– 130.000 €	+230.000 €
Ergebnis: Ein Verkauf von nach dem 31.7.1995 angeschafften Immobilien kostet selbst dann Spekulationssteuer, wenn sich aus dem Geschäft ein Minus ergibt.		



Tipp: Beim häuslichen Arbeitszimmer können Sie die anteilig hierauf entfallenden AfA-Beträge außer Acht lassen. Das gilt selbst dann, wenn der Abzug der Werbungskosten nicht auf 1.250 € pro Jahr beschränkt war und sich steuerlich ausgewirkt hat.

6. Wann fällt die Steuer an?

Private Veräußerungsgewinne sind bei Zufluss des Verkaufspreises zu versteuern. Wird der Veräußerungserlös beispielsweise in Raten über mehrere Jahre bezahlt, kommt es erst bei der jeweiligen Ratenzahlung zu Einnahmen. Ein Gewinn fällt erst in dem Jahr an, in dem die Raten die gesamten Anschaffungskosten übersteigen.

Haben Sie beim Verkauf eine Leibrente vereinbart, so sind die einzelnen Zahlungen in einen Kapital- und in einen Ertragsanteil zu zerlegen. Diese Splittung erfolgt nach der gleichen Tabelle, nach der auch herkömmliche Altersrenten versteuert werden. Maßgebend ist Ihr Alter, sofern die Rente lebenslänglich läuft, und ansonsten die Laufzeit. Der Ertragsanteil ist sofort als laufende Einnahme zu versteuern, der Kapitalanteil erst, wenn die ehemaligen Anschaffungskosten überschritten werden.

Beispiel zum Verkauf gegen Rente

Die Fakten	
Anschaffung eines Hauses 1995 zu	500.000 €
Verkauf 1/2004, monatliche Rente	2.500 €
Alter des Verkäufers	50 Jahre
Die Rechnung	
Ertragsanteil der Rente 43%	1.075 €
Renteneinnahmen (12 x 1.075 €)	12.900 €
Rate pro Jahr (12 x 1.425 €)	17.100 €
Steuerfreie Jahre (500.000/17.100)	29,2 Jahre
Ergebnis: Ab März 2033 muss neben dem Ertragsanteil der Rente auch ein Spekulationsgewinn in Höhe der erhaltenen Kaufpreisrate versteuert werden.	

7. Wie wirkt die Freigrenze?

Ein Spekulationsgewinn ist nur steuerpflichtig, wenn er mindestens 512 € pro Jahr beträgt. Dabei handelt es sich um eine Freigrenze und keinen Freibetrag. Folge: Beträgt das Plus 511,99 €, bleibt es ohne Abgaben. Fällt auch nur ein Cent mehr an, ist der Gewinn in vollem Umfang steuerpflichtig und nicht nur der 512 € übersteigende Betrag. Diese Freigrenze verdoppelt sich faktisch für das Aktienplus. Da die Gewinne mit Aktien nur noch zur Hälfte besteuert werden, kann der private Aktionär Kursgewinne von 1.023,99 € steuerfrei kassieren.



Die Freigrenze gibt es nur einmal pro Person und Jahr und für die Einkünfte aus allen Veräußerungsgeschäften. Erst wenn die Summe aller Gewinne im Jahr unter 512 € liegt, geht der Fiskus leer aus.

8. Wann werden Spekulationsverluste verrechnet?

Ein Minus aus Aktien- oder Immobilienverkäufen binnen Jahresfrist darf nur mit entsprechenden Gewinnen ausgeglichen werden. Im Klartext: Verluste können nicht mit anderen positiven Einkünften – etwa Zinsen oder Lohn – verrechnet werden. Umgekehrt funktioniert der Ausgleich jedoch. So kann etwa der Verlust aus einer Mietimmobilie den Gewinn aus Spekulationsgeschäften mindern.

Dabei werden aber in einem ersten Schritt alle Spekulationsgeschäfte untereinander verrechnet: Verluste mit Aktien beispielsweise mit Gewinnen aus Immobilienverkäufen oder Termingeschäften und umgekehrt. Zusammenveranlagte Ehegatten gleichen anschließend noch ihr Plus und Minus untereinander aus. Das müssen sie allerdings nicht, wenn einer der Partner Gewinne unter dem Freibetrag vorweist. Dann kann der andere seine Verluste in voller Höhe geltend machen.

Beispiel zur Verlustverrechnung bei Ehepaaren

Verrechnung	
Gewinn Ehemann	1.500 €
Verlust Ehefrau	– 500 €
Zu versteuern insgesamt	1.000 €
Keine Verrechnung	
Gewinn Ehemann	500 €
Zu versteuern – unter Freigrenze	0 €
Verlust Ehefrau	– 1.000 €
Verrechnung	Keine

Seit 1999 dürfen Verluste, die im Entstehungsjahr nicht ausgeglichen werden können, mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften anderer Jahre – des Vorjahrs sowie aller folgenden Jahre – verrechnet werden. Das kann sich bei Aktiengeschäften positiv auswirken. Ein Verlust aus einem Hausverkauf 2003 kann beispielsweise mit dem halbierten Aktienplus 2004 verrechnet werden. Somit kann der doppelte Gewinn steuerfrei bleiben.

Hinweis: Die Höhe des Verlustrücktrags, nicht jedoch des -vortrags, können Sie über die Anlage VA begrenzen. Das lohnt sich, wenn im Vorjahr zwar Spekulationsgewinne angefallen sind, aber insgesamt keine Steuer zu zahlen war. Die Begrenzung kann auch bis zu der Höhe erfolgen, die im Vorjahr für einen Gewinn unter der Freigrenze reicht. Hatten Sie beispielsweise 2003 Gewinne von 1.000 € deklariert, müssen Sie lediglich 489 € zurücktragen, um insgesamt unter



512 € zu bleiben. Das Finanzamt lehnt diese Konstruktion ab. Sie können jedoch per Einspruch hiergegen vorgehen, zumal Sie auf aktuelle Finanzgerichtsurteile hinweisen können.

Der verbleibende Verlust eines Jahres wird vom Finanzamt gesondert festgestellt. Somit brauchen Sie die Minusbeträge in den kommenden Jahren nicht erneut zu deklarieren, sie werden automatisch vorgetragen. Das bedeutet jedoch, dass Sie Verluste immer nur im Jahr der Entstehung geltend machen können.

Veräußerungsverluste vor 1999 dürfen laut Gesetz nicht jahresübergreifend verrechnet werden. Dies sieht der BFH jedoch ganz anders. So kann in den Jahren vor 1997 ein Minus mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden (Urteil vom 1. 6.2004, IX R 35/01).

9. Einzelfälle

Hergestelltes Mietshaus.

Auch die selbst hergestellte und vermietete Immobilie unterliegt der Besteuerung. Maßgebend für die Fristberechnung ist hier das Kaufdatum des unbebauten Grundstücks. Grundsatz: Wird der Grund und Boden binnen zehn Jahren veräußert, ist auch das hergestellte Gebäude zu versteuern. Ist der Verkauf des Grundstücks wegen Fristablaufs steuerfrei, gilt das auch für den Gewinn des darauf errichteten Gebäudes. Wann die Immobilie fertiggestellt wurde, interessiert das Finanzamt nicht.

Diese Regel gilt nicht nur für bereits genutzte Immobilien. Auch der Verkauf von nur zum Teil fertigen Gebäuden, Außenanlagen und Erbbaurechten muss dem Finanzamt gemeldet werden, wenn der Grund und Boden oder das Erbbaurecht noch keine zehn Jahre im Besitz war.

Selbst genutztes Wohneigentum.

Der Verkauf bleibt unabhängig von Fristen seit 1999 steuerfrei. Das gilt unabhängig davon, aus welchen Gründen das Wohneigentum veräußert wird. Voraussetzung allerdings: Die Immobilie muss beim Verkauf und in den beiden Vorjahren selbst benutzt worden sein. Nur bei ausschließlicher Eigennutzung ab Neubau oder Kauf gibt es keine Mindestfristen. Haben Sie die Wohnung geerbt, können Sie die Nutzungszeiten des Verstorbenen mitrechnen. Hat der Erblasser das Domizil nicht selbst bewohnt, beginnt für den Erben eine neue Frist für die Eigennutzung.

Auch bei Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wird der selbst bewohnte Teil des Objekts nicht besteuert. Wird die Immobilie teilweise zu eigenen Wohnzwecken und teilweise zu anderen Zwecken genutzt, muss der Verkaufsgewinn gesplittet werden. Ferienwohnungen, die nur zum vorübergehenden Beherbergen von Personen bestimmt sind, dienen keinen Wohnzwecken. Negative Folge: Die zeitweise vermietete und ansonsten selbst genutzte Ferienwohnung ist nicht begünstigt.

Hinweis: Das häusliche Arbeitszimmer dient nach Ansicht des Finanzamts nicht zu Wohnzwecken – auch nicht im ausschließlich selbst genutzten Einfamilienhaus. Das gilt selbst dann, wenn der Abzug als Betriebsausgaben oder Werbungskosten steuerlich ausgeschlossen oder eingeschränkt ist. Wer also sein Eigenheim verkauft, zahlt für diesen Raum anteilig Spekulationssteuer. Immerhin brauchen Sie fürs heimische Büro keine AfA-Beträge hinzuzurechnen, sofern der Raum nicht in vollem Umfang als Werbungskosten geltend gemacht werden konnte.



Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bedeutet, dass der Besitzer die Räume alleine, mit Familienangehörigen oder seinem Lebensgefährten bewohnt oder dem Nachwuchs zur Verfügung stellt. Werden Haus oder Wohnung nahen Angehörigen mit Ausnahme der Kinder überlassen, ist dies nicht steuerbegünstigt.

Für die Aufteilung zwischen eigenen und anderen Wohnzwecken ist eine Aufteilung im Verhältnis der Nutzfläche maßgebend. Das gilt auch für den Grund und Boden sowie für die Außenanlagen.

Beispiel zur gemischt genutzten Immobilie

Die Fakten	
1994: Kauf Grundstück	50.000 €
1995: Bau Zweifamilienhaus	250.000 €
Nutzung für eigene Wohnzwecke	50%
2004: Verkauf der Immobilie	400.000 €
Die Rechnung	
Verkaufspreis	400.000 €
– Herstellungskosten insgesamt	– 300.000 €
= Spekulationsgewinn	= 100.000 €
Steuerpflichtig: vermieteter Teil 50%	50.000 €

Ferienwohnung.

Auch hier greift die zehnjährige Spekulationsfrist. Dabei sind folgende Nutzungsfälle zu unterscheiden:

- Sie haben das Objekt stets vermietet. Dann ist der Verkauf steuerpflichtig.
- Die Wohnung steht nur für die Eigennutzung zur Verfügung. Der Verkauf bleibt steuerfrei.
- Wird das Domizil teils eigengenutzt und teils vermietet, liegt insgesamt keine Nutzung zu Wohnzwecken vor. Ein Veräußerungserlös ist komplett steuerpflichtig.
- Die Ferienwohnung steht Ihnen und Ihren Angehörigen zur Verfügung. Hier sollten Sie auf vollständige Steuerfreiheit plädieren.
- Sie treten bei der Vermietung wie ein Unternehmer auf. Dann fällt der Verkauf einer hotelartig betriebenen Ferienwohnung unter die Einkünfte aus Gewerbebetrieb.



Grundstücksgemeinschaft.

Bei diesem Besitz können zwei Spekulationsfälle auftreten.

1. Die Gemeinschaft selber verkauft innerhalb von zehn Jahren Immobilienbesitz. Dann entfällt der Veräußerungsertrag auf jeden einzelnen Beteiligten anteilig.
2. Sie als Gesellschafter verkaufen ihren Anteil. Liegen zwischen Ein- und Austritt weniger als zehn Jahre, ist der Erlös steuerpflichtig. Hierbei werden Ihnen anteilig die geltend gemachten Abschreibungen hinzugerechnet.

Immobilienfonds.

Sofern Sie sich an einem offenen Fonds beteiligen, gelten dieselben Regeln wie bei herkömmlichen Investmentfonds. Es gibt nur eine Ausnahme: Verkauft die Gesellschaft innerhalb von zehn Jahren Grundstücke, ist ein Gewinn vom Anleger zu versteuern. Diese Frist beachten deutsche Fondsgesellschaften in der Regel.

Bei einem geschlossenen Fonds, der im Privatvermögen gehalten wird, sind drei Varianten möglich:

1. Der Fonds veräußert ein Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb. Dann wird der Veräußerungsgewinn grundsätzlich wie bei einem Alleineigentümer ermittelt und auf die Gesellschafter aufgeteilt.
2. Der Besitzer veräußert seinen Anteil an dem Fonds innerhalb von zehn Jahren. Der Verkauf wird steuerlich als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter des Fonds gewertet. Dem Erlös werden also die früheren anteiligen Anschaffungskosten gegenübergestellt. Ob Abschreibungen gegenzurechnen sind, bestimmt sich nach den Stichtagen 31.7.1995 (Kauf) sowie 31.12.1998 (Herstellung).
3. Hat ein Gesellschafter seine Fondsanteile nicht bei Gründung erworben, fällt zusätzlich ein Spekulationsgeschäft an, wenn der Fonds innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb des Anteils eine Immobilie veräußert.

Investmentfonds.

Der Verkauf binnen Jahresfrist unterliegt der Spekulationsbesteuerung. Das gilt für Aktien- und Rentenfonds, aber auch für offene Immobilienfonds. Die Gewinne, die der Fonds selber mit Wertpapieren oder Termingeschäften erzielt, bleiben für den privaten Anleger unabhängig von Fristen steuerfrei. Das Halbeinkünfteverfahren gilt auch beim Verkauf von reinen Aktienfonds nicht.

Bei Immobilienfonds hingegen ist ein Verkaufsgewinn zu versteuern, wenn die Gesellschaft ihr Inventar innerhalb der Zehn-Jahres-Frist verkauft. Deutsche Fonds achten auf diese Regel, so dass in der Regel keine steuerpflichtigen Verkäufe vorliegen.

Hinweis: Bei der Berechnung der Spekulationseinkünfte muss der ab 2005 wieder eingeführte Zwischengewinn eliminiert werden, da es sich hierbei um Einkünfte aus § 20 EStG handelt.

Wird ein Fonds aufgelöst, etwa wegen Erfolglosigkeit, können die Besitzer ab 2004 steuerfrei in einen anderen Fonds derselben Gesellschaft wechseln. Als Verkaufserlös werden hierbei näm-



lich fiktiv die Anschaffungskosten angesetzt, der Gewinn beträgt somit immer 0 Euro. Für die neuen Anteile beginnt allerdings mit dem Umtausch ein neuer Ein-Jahres-Zeitraum für die Spekulationsfrist.

10. Wann wird der Verkauf von Immobilien gewerblich?

Eine wichtige Abgrenzungsfrage zwischen privat und unternehmerisch ergibt sich beim gewerblichen Grundstückshandel. Ein Thema, das in der Vergangenheit zu heftigen Auseinandersetzungen zwischen Immobilieneigentümern und dem Finanzamt geführt hat. Der Grund: Ist der Verkauf von Grundstücken gewerblich, fällt hierauf nicht nur Gewerbesteuer, sondern auch Einkommensteuer außerhalb der Spekulationsfrist an. Darüber hinaus kommt es in der Regel zur Buchführungspflicht, was zusätzlichen Aufwand bedeutet. Der Themenbereich hat sich derzeit etwas entspannt, da die Gewerbesteuer nunmehr von der Einkommensteuer abgezogen werden kann und die Spekulationsfrist für Immobilien auf immerhin zehn Jahre verlängert wurde.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF-Schreiben vom 26.3.2004, IV A 6 – S 2240 - 46/04) liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn mehr als drei Objekte verkauft werden. In diesem Fall gilt dann auch bereits das erste Grundstück als gewerblich verkauft. Unter diese Grenze fällt die einzelne Wohneinheit, also das Ein- und Zweifamilienhaus, sowie die Eigentumswohnung und unbebaute Grundstücke. Ebenso gelten Mehrfamilienhäuser als ein Objekt, auch wenn sich darin eine Vielzahl von Wohnungen befinden. Auch die Garage oder der Stellplatz zählt als eigenes Objekt, wenn diese nicht im Zusammenhang mit einer Wohnung verkauft werden. Nur das eigenen Wohnzwecken dienende Haus muss wie bei den Spekulationsgeschäften nicht berücksichtigt werden.

Hinweis: Größe und Umfang der Immobilie sind für die Beurteilung kein Kriterium. Folge: Der Verkauf von vier Eigentumswohnungen gilt in den Augen des Finanzamts als gewerblicher Grundstückshandel, nicht aber die Veräußerung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Einheiten.

Verkaufen Sie ein geerbtes Grundstück, muss dies nicht mit in die Drei-Objekt-Grenze einbezogen werden. Allerdings müssen Sie einen Spekulationsgewinn versteuern, wenn das Grundstück vor weniger als zehn Jahren gekauft wurde. Ausnahme: Der Erblasser war bereits mit den Immobilien gewerblich tätig. Dann müssen auch die Nachfolger gewerbliche Einkünfte deklarieren – unabhängig von der Besitzdauer. Setzt sich die Erbengemeinschaft auseinander und verteilt die Häuser untereinander, gilt dies nicht als Verkauf.

Besondere Vorsicht ist bei der geschenkten Immobilie ratsam. Denn hier können sich Auswirkungen sowohl beim Schenker als auch beim Beschenkten ergeben. Verkauft der neue Eigentümer die Immobilie, erhöht dieser Vorgang die Objektzahl für beide.

Als **Zeitraumen** bei der Ermittlung der Drei-Objekt-Grenze sind die Verkäufe innerhalb von fünf Jahren zu berücksichtigen. Liegen zwischen Errichtung oder Kauf und Veräußerung bis zu zehn Jahre, werden solche Vorgänge mit einbezogen, wenn die Verkaufsabsicht bereits vorher bestanden hat. Diese Ausnahme kann sich für Immobilienbesitzer als böse Falle erweisen. Verkaufen sie beispielsweise innerhalb von fünf Jahren nur drei Objekte und anschließend weitere, werden auch diese mitgezählt. Konsequenz: Für sämtliche Gebäude wird ein gewerblicher Grundstückshandel angenommen. Somit sind Sie erst nach mehr als zehn Jahren aus den Fängen des Fiskus, und dies bei Spekulationsgeschäften und auch bei gewerblichen Einkünften.



Ein beliebter Vorgang ist, die einzelnen Wohnungen des Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Hier sind zwei Vorgänge zu unterscheiden:

1. Werden die einzelnen Wohnungen nur umgewandelt, ist ausschließlich der Verkauf von mehr als drei Wohnungen binnen fünf Jahren nach dem Erwerb gewerblich.
2. Werden die neuen Eigentumswohnungen völlig neu gestaltet und grundlegend renoviert, ist der ursprüngliche Kauf des Hauses nicht mehr wichtig. Hier setzt das Finanzamt bei mehr als drei Wohnungen gewerbliche Einkünfte an.

Hinweis: Der Themenbereich gewerblicher Grundstückshandel spielt steuerlich eine große Rolle, zumal es meist um größere Summen geht. Dabei hat das Finanzamt den Vorteil, dass ihm alle Daten über die einzelnen Verkäufe vorliegen. Der Notar sendet nämlich stets eine Vertragskopie an die Behörde, vorrangig zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer.

Der Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels können Sie sich elegant entziehen, wenn Sie die Immobilien auf mehrere Schultern verteilen. Das kann bereits beim Erwerb geschehen, wenn auch Partner oder Kinder Miteigentümer werden. Eine andere Möglichkeit besteht darin, das oder die Objekte rechtzeitig vor dem Verkauf an Verwandte zu übertragen. Das kann etwa in Form der vorweggenommenen Erbfolge geschehen. Solche Vermögensübergänge zählen nicht als Veräußerung und somit auch nicht zur Drei-Objekt-Grenze.

Aufpassen müssen auch Besitzer von Anteilen an Immobilienfonds. Denn unter bestimmten Umständen gelten auch deren Umsätze für die Bemessung der drei Objekte. Hierbei hat der Fiskus aktuell eine schärfere Gangart aufgenommen.

Checkliste zum gewerblichen Grundstückshandel bei Immobilienfonds

- ✓ Der Besitzer ist zu mindestens zehn Prozent an der Gesellschaft beteiligt
- ✓ Der Verkehrswert der eigenen Anteile beträgt mehr als 250.000 €
- ✓ Der anteilige Wert der vom Fonds selbst verkauften Immobilie beträgt mehr als 250.000 €
- ✓ Beim Verkauf der Fondsanteile beläuft sich die Beteiligung auf zehn Prozent oder der Werte der Anteile übersteigt 250.000 €. In diesem Fall ist der Wert der im Fonds enthaltenen Grundstücke unerheblich.

Besondere Auswirkungen hat diese Sichtweise bei Immobilienfonds jenseits der Grenze. Während deutsche Verwalter die zehnjährige Haltedauer wegen der Spekulationsfrist einhalten, ist dies bei Auslandsfonds nicht der Fall. Somit kann der kurzfristige Verkauf von Immobilien bei Ihnen als Anleger durch Überschreitung der vorgegebenen Werte zu einer Veräußerung im Sinne der Drei-Objekt-Grenze führen.

Ihr Ansprechpartner bei der Axer Partnerschaft zu Fragen der Vermögensanlage:

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht
Rolfjosef Hamacher
Fon 0221/47 43 440
Fax 0221/47 43 499
hamacher@axerpartnerschaft.de