

Vorsicht, Steuerfallen!

Wer seine Immobilie verkaufen will, muss auf der Hut sein. Schnell stempelt ihn das Finanzamt zum Spekulant und verlangt Steuern.

■ Entweder ausharren oder Steuern zahlen: Diese Alternative bereitet Besitzern von Mietimmobilien seit dem 1. Januar 1999 Bauchschmerzen. Die Bundesregierung hat per Steuerentlastungsgesetz für den Immobilienverkauf die Spekulationsfrist von zwei auf zehn Jahre erhöht. Ärgern sich Vermieter über diese lange Frist, so wissen viele Eigenheimer noch gar nichts von ihrem Nachteil: Wer sein Eigenheim vorzeitig verkaufen muss, bekommt zum Beispiel die Quittung für die steuerliche Abschreibung des Arbeitszimmers. Auch bei Übertragungen von Haus und Hof innerhalb der Familie kennen die Beamten kein Pardon. Ist dafür Geld geflossen – auch nur ein Minibetrag – und das Haus noch keine zehn Jahre Familienbesitz, fordert der Fiskus Einkommensteuer auf den Verkaufserlös. Vorausgesetzt, es lässt sich einer ermitteln.

Ergeben die Spekulationsgewinne aus Wertpapier-, Termin- und Grundstücksgeschäften im Jahr insgesamt 1 000 Mark und mehr, bitten die Beamten den Steuerzahler zur Kasse. Die Freigrenze ist schnell erreicht. Und liegt die Forderung erst mal auf dem Tisch, lässt sich daran nichts mehr drehen. In jedem Fall muss der Notar über Kauf oder Verkauf das zuständige Finanzamt informieren. Er ist verpflichtet, dem

Amt eine Kopie des Vertrags zu übersenden. Und am Notar führt kein Weg vorbei, denn durch ihn wird das Immobiliengeschäft erst wirksam.

Damit der Verkauf der Immobilie nicht mit einem teuren Erwachen endet, weist FINANZtest auf steuerliche Fallen hin.

Falle Eigennutzung

Grundsätzlich sind Eigenheimer nach dem Steuerentlastungsgesetz fein raus. Wer aus seinen vier Wänden ausziehen will oder muss, soll keine Strafsteuern berappen. Allerdings: Dieser Grundsatz gilt nicht ausnahmslos.

Für die Steuerfreiheit müssen Eigentümer ihre Immobilie selber nutzen: entweder von Anfang oder zumindest im Verkaufsjahr und in den beiden Jahren davor (siehe Fall 1). Die Falle: Wer sein Eigenheim vor Verkauf vermietet, macht möglicherweise den steuerfreien Wertzuwachs zunichte.

Die Lösung: Steuerfrei kommt man davon, wenn die eigenen Kinder in der Immobilie mietfrei wohnen. Bedingung: Sohn oder Tochter müssen steuerlich zur Familie zählen. Das heißt, die Eltern bekommen für sie Kindergeld.

Steuerlicher Gewinn

Den erzielten Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie ermittelt das Finanzamt nach folgender Formel:

Verkaufspreis

- Anschaffungskosten einschließlich der Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten
- Werbungskosten, das sind Verkaufsnebenkosten wie Maklergebühren

= Spekulationsgewinn

Aber Vorsicht, wenn Oma oder Tante in der Wohnung leben. Verwandtschaft fällt meist durch das Raster.

Gewiefte Eigennutzer ersparen sich am Ende doch noch Steuern: Sie vermieten kurz vor dem Verkauf und wohnen im Verkaufsjahr plus in den zwei Jahren zuvor in der Immobilie.

Falle Arbeitszimmer

Ein Problem mit dem Finanzamt können auch Eigentümer bekommen, die unter einem Dach wohnen und arbeiten. Liegt der Kaufvertrag keine zehn Jahre zurück, berechnen die Finanzbeamten beim Verkauf für den beruflich genutzten Teil den steuerpflichtigen Gewinnanteil (siehe Fall 2). Die Höhe bemisst sich zum einen nach der Größe des Arbeitszimmers (Anteil an der Gesamtfläche) und zum anderen danach, ob es selbst genutzt wurde.

Die Lösung: Das Arbeitszimmer lässt sich vor der Spekulationsteuer retten, wandelt der Eigenheimer es rechtzeitig in Wohnraum um. Dann kann er das ganze Haus steuerfrei verkaufen.

Dazu reicht es aus, wenn er das Büro zu mehr als 10 Prozent privat statt beruflich nutzt.

Falle Übertragung

Gerade bei Übertragungen innerhalb der Familie denken die meisten nur ans Steuernsparen, aber nicht an Spekulationsteuer. Ungeahnte Steuerlast kann zum Beispiel Eltern treffen, die ihr Haus gegen eine Ren-



tenzahlung übertragen. Uwe Rauhöft vom Neuen Verband der Lohnsteuerhilfevereine in Berlin warnt: „Inwiefern Übertragungen mit vereinbarten Renten oder dauernden Lasten als Entgelt anzusehen sind, kommt auf den Einzelfall an und ist zudem strittig.“

Achtung ist geboten, will etwa ein Vater seinem Sohn das Zweifamilienhaus, das beide bewohnen, innerhalb der Zehnjahresfrist ganz überschreiben. Zahlt der Sohn dafür einen Obolus, muss der Vater für die an den Sohn vermietete Wohnung Spekulationsteuer berappen (siehe Fall 3). Vorteil für den Sohn: Er bekommt wegen des entgeltlichen Erwerbs für die selbstgenutzte Wohnung Eigenheimzulage.

Problematisch kann besonders die Übertragung bei Geschwistern sein. Beispiel: Ein Sohn bekommt ein seit zwei Jahren vermietetes Einfamilienhaus und zahlt dafür seine Schwester in Höhe der Hälfte des Verkehrswerts zum Zeitpunkt der Übertragung aus. Diese Auszahlung müssen sich die Eltern als Verkaufserlös anrechnen lassen, auch wenn sie selber das Geld nicht erhalten haben. Das Finanzamt geht davon aus, dass die Eltern die Hälfte der Wohnung vollentgeltlich veräußerten.

Die Lösung: Steuerfrei ist eine Schenkung ohne irgendwelche Verpflichtungen und Geldleistung. Schenken bringt nicht immer nur Vorteile. In jedem Fall bleibt abzuwägen, ob durch eine (teil)entgeltliche Übertragung der Anspruch auf Eigenheimzulage nicht höher ist als die Spekulationsteuer.

Falle Erbschaft

Auch Erben müssen in den sauren Apfel beißen, wenn die Spekulationsfrist greift. Der Erbe gilt als Gesamtrechtsnachfolger und muss sich den Vorbesitz des Verstorbenen zurechnen lassen. Mithin streicht er beim Verkauf den Erlös nur steuerfrei ein, wenn der Erblasser das Mietobjekt vor mehr als einem Jahrzehnt kaufte.

Bei Eigenheimen ist die Spekulationsfreiheit bei kurzfristiger Vermietung des Erbes gefährdet (siehe Fall 4).

Fall 1: Vorteil für Eigennutzer

Clemens S. kaufte im Oktober 1998 eine Eigentumswohnung für 220 000 Mark in Berlin und zog dort ein. Anfang 2000 kündigt ihm sein Arbeitgeber an, im Sommer die Zweigstelle von Berlin nach Hannover zu verlagern.

Herrn S. bleiben zwei Möglichkeiten: Er kann seine Berliner Wohnung entweder vermieten oder verkaufen. Der Berliner hat Glück. Er findet schnell einen Käufer und verkauft die Immobilie für 260 000 Mark. Gut so: Würde Herr S. stattdessen vermieten und später doch noch verkaufen, könnte die Spekulationsfrist greifen. Als Eigennutzer hingegen kann Clemens S. 40 000 Mark Verkaufsgewinn abzugsfrei seinem Vermögen zuschreiben.



Kompliziert kann sich auch die Erbschaft bei Geschwistern gestalten. Häufig übernimmt einer Alleineigentum am Grundstück und zahlt seine Geschwister anteilig aus. Vermietet der junge Hausbesitzer über ein Jahr und will dann verkaufen, verlangt die Steuerbehörde ihren Anteil. Auch die Geschwister können eine Rechnung für das ausgezahlte Erbe bekommen. Das Finanzamt rechnet ihnen Spekulationseinkünfte zu, wenn sie das Haus zwischen Erbfall und Übertragung nicht selbst nutzen. Sie sollten aber kontern. Die Zeit bis zur Aufteilung des Erbes kommt einer Selbstnutzung gleich.

Die Lösung: Steuerfreiheit sichert sich, wer das Erbstück entsprechend der Fristen – im Veräußerungsjahr und in den beiden Vorjahren – selbst nutzt.

Fall 2: Büro im eigenen Haus

Frau K. arbeitet zu Hause für einen Onlinedienst. Weil ihr Mann einen neuen Job in der Nachbarstadt annimmt, muss das Ehepaar umziehen. Ihr Haus wollen sie im Juli 2000 verkaufen, vier Jahre nachdem sie es gebaut haben. Obwohl Familie K. das Haus selbst bewohnt, muss sie anteilig Spekulationsgewinn für das Arbeitszimmer versteuern. Frau K. nutzt es beruflich als Büro. Spekulationsgewinn für das Arbeitszimmer:

Veräußerungserlös	500 000 Mark
– Kosten Grund & Boden	100 000 Mark
– Baukosten	200 000 Mark
– Verkaufsnebenkosten	2 000 Mark
= Überschuss	198 000 Mark
davon 15 Prozent	29 700 Mark
<i>(Anteil des Arbeitszimmers an der Wohnfläche)</i>	
+ steuerliche Abschreibung für das Arbeitszimmer	2 400 Mark
= Spekulationsgewinn	32 100 Mark

Ergebnis: Familie K. verdient im Jahr gemeinsam 80 000 Mark brutto. Demnach muss sie rund 10 000 Mark Steuern auf den Verkaufsgewinn des Arbeitszimmers zahlen.

Falle Verlustverkauf

Die lange Spekulationsfrist schmerzt Steuerzahler, die ihre Immobilie oder den Immobilienanteil mit Verlust verkaufen. Wer etwa '91 in den neuen Ländern teuer kaufte, erzielt heute meist nur noch drei Viertel des Kaufpreises. Auf den Verlusten bleiben Verkäufer meist sitzen. Sie lassen sich nicht mit anderen Einkünften verrechnen, lediglich von Spekulationsgewinnen abziehen.

Besonderheit: Trotz Verkaufsverlust kann auf ostdeutsche Immobilien wegen der hohen Sonderabschreibungen sogar ein Spekulationsgewinn anfallen (siehe Fall 4). Grund: Bei nach dem 31. Juli 1995 angeschafften Gebäuden reduziert das Finanzamt Herstellung- und Anschaffungskosten um vorgenommene steuerliche Abschreibungen.

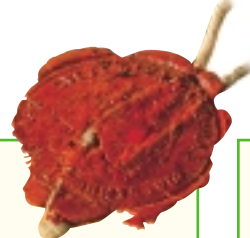


Fall 3: Übertragen mit Vorteil

Vater H. hat 1992 ein altes Zweifamilienhaus erworben. In einer Wohnung wohnt er selbst, die andere hat er seinem Sohn vermietet. Aus Altersgründen überträgt er dem Sohn das Haus (Verkehrswert 400 000 Mark). Der Junior übernimmt 100 000 Mark Kreditkosten und zahlt außerdem 100 000 Mark an den Vater, insgesamt 200 000 Mark. Folge: Vater H. muss sich für die nicht selbst genutzte Hausälfte einen Spekulationsgewinn anrechnen lassen. Weil er von seinem Sohn für das Haus 200 000 Mark (50 Prozent des Verkehrswerts) bekommt, zählt die Übertragung so, als ob der Vater die Hälfte des Hauses vollentgeltlich veräußert. Spekulationsgewinn für die Wohnung des Sohnes:

Veräußerungserlös	100 000 Mark
– Anschaffungskosten	75 000 Mark
= Spekulationsgewinn	25 000 Mark

Ergebnis: Vater H. bekommt im Jahr 30 000 Mark Rente. Demnach zahlt er für den Verkauf der Hausälfte rund 4 000 Mark Steuern. Der Sohn bekommt acht Jahre lang 2 500 Mark Eigenheimzulage, insgesamt 20 000 Mark.

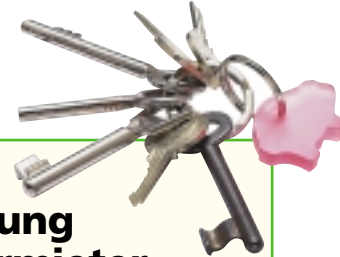


Fall 4: Erbe mit Pferdefuß

Gerd D. erbt von seinem Vater ein Einfamilienhaus mit einem Verkehrswert von 300 000 Mark. Der Vater hatte das Haus sechs Jahre vor seinem Tod für 200 000 Mark gekauft. Der Erbe konnte das Haus nur ein Jahr vermieten. Kurzentschlossen verkauft Gerd D. für 350 000 Mark. Zu voreilig: Für das ererbte Haus muss der Sohn als Rechtsnachfolger sich den Vorbesitz seines Vaters zurechnen lassen. Er wird damit so gestellt, als ob er das Haus bereits vor sieben Jahren gekauft hätte. Seit der Anschaffung sind noch keine zehn Jahre vergangen. Obwohl der Vater sein Haus selber bewohnte, muss der Sohn, weil er es inzwischen mehr als ein Jahr vermietet hat, Steuern zahlen. Rechnung für Spekulationsgewinn:

Veräußerungserlös	350 000 Mark
– Anschaffungskosten	200 000 Mark
– Verkaufsnebenkosten	5 000 Mark
= Spekulationsgewinn	145 000 Mark

Ergebnis: Gerd D. verdient im Jahr 120 000 Mark brutto. Demnach zahlt er rund 74 000 Mark Einkommensteuern auf den Verkaufserlös. Ihm bleiben dann vom Hausverkauf nur 276 000 Mark.



Fall 5: Rechnung für Vermieter

Im August 1995 erwarb Karl P. ein Grundstück in der Nähe von Rosstock und baute ein Haus mit zwei gleich großen Wohnungen. Insgesamt bezahlte er dafür 500 000 Mark. Eine Wohnung bewohnt er selbst, die andere vermietet er. P. will jetzt verkaufen. Er rechnet damit, dafür rund 450 000 Mark zu bekommen. Obwohl er die Immobilie mit 50 000 Mark Verlust verkaufen will, kündigt ihm sein Steuerberater die Ermittlung eines Spekulationsgewinns an. Die selbst genutzte Wohnung bleibt zwar unberücksichtigt, doch die vermietete Wohnung zählt zu den steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäften. Spekulationsgewinn für die Mietwohnung:

Veräußerungserlös	225 000 Mark
– Anschaffungskosten	250 000 Mark
– Verkaufsnebenkosten	5 000 Mark
= Veräußerungsverlust	30 000 Mark
+ Abschreibungen	135 000 Mark
(Sonder-AfA plus lineare AfA)	
= Spekulationsgewinn	105 000 Mark

Ergebnis: Vermieter Karl P. muss bei 100 000 Mark Jahresgehalt etwa 53 000 Mark Einkommensteuer auf den Verkaufserlös zahlen.

Insbesondere die genutzte Sonder-AfA (Abschreibung für Abnutzung) addiert sich bei manchem Steuerzahler schnell auf sechsstelligen Beträge.

Die Lösung: Verkaufsverluste lassen sich mit anderen Spekulationseinkünften, etwa aus Immobilien- oder Aktienverkäufen, verrechnen. Ist eine Verrechnung wegen fehlender Gewinne nicht möglich, sind die Verluste mit Veräußerungsgewinnen aus dem Vorjahr oder den nächsten Jahren auszugleichen. Nicht möglich: ausgleichen mit anderen positiven Einkünften.

Falle Zehnjahresfrist

Entscheidend sind für die Berechnung der Spekulationsfrist zwei Termine: Erwerb des Grundstücks, der Wohnung oder des Hauses (Datum Kauf-

vertrag) und Tag der Veräußerung. Bedeutungslos sind dabei Eintragung ins Grundbuch, Übergang der Nutzungen und Lasten oder die Baugenehmigung.

Zudem nehmen es die Beamten ganz genau. Die Spekulationsfrist beginnt einen Tag nach dem Kauf. Fehlt nur ein Tag an den befreienden zehn Jahren, greift die Spekulationsfrist. So erwarb beispielsweise ein Steuerzahler am 9. Mai 1990 (Datum des Kaufvertrags) für 200 000 Mark eine Eigentumswohnung, die er vermietete. Genau zehn Jahre später, am 9. Mai 2000, verkaufte er das Objekt für 300 000 Mark. Doch Pech für den Verkäufer. Hätte der Notar den Verkauf nur einen Tag später besiegelt, wäre das Geschäft steuerfrei.

Dabei ist die Besteuerung fragwürdig: Hätte der Hausbesitzer schon

Ende '98 verkauft, wäre die damals geltende Spekulationsfrist für Immobilien von zwei Jahren längst überschritten. Wegen der Verlängerung der Frist wird er nun – trotz oder gerade wegen des späteren Verkaufs – wieder erfasst.

Dagegen opponieren Steuerexperten. Sie halten für fraglich, ob bereits abgelaufene Fristen wieder gelten können. Grundsätzlich empfiehlt Uwe Rauhöft Steuerzahlern, die Spekulationsteuer zahlen sollen, Einspruch einzulegen und die künftige Rechtsprechung zu verfolgen. Ein erster Musterprozess zur Spekulationsteuer bei Wertpapieren ist bereits beim Bundesfinanzhof anhängig (Az: IX R 62/99). Mit Hinweis auf dieses Verfahren sollten Steuerzahler Einspruch einlegen und auf Ruhen des Verfahrens drängen. ■