

Steuerfreie Spekulation

Teil 2 Steuerbefreiung bei Selbstnutzung

Von Rudolf Schollmaier

Im ersten Teil dieses Artikels wurde über die Grundlagen der Besteuerung von privaten Spekulationsgeschäften mit Grundstücken berichtet. Wer ein Grundstück im Privatvermögen erwirbt und dieses innerhalb von zehn Jahren wieder verkauft, muss einen dabei erzielten Gewinn versteuern.

Indes unterliegt nicht jede Grundstücksveräußerung innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist der Einkommensteuer. Denn von der Besteuerung ausdrücklich ausgenommen sind Grundstücksverkäufe, bei denen das Objekt im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung entweder

- ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde (1) oder
- im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde (2).

Die Steuerfreiheit setzt voraus, dass der Grundstückseigentümer allein, mit seinen Familienangehörigen oder gemeinsam mit einem Dritten das Grundstück bewohnt hat. Die unentgeltliche Überlassung eines Teils einer Wohnung ist unschädlich, nicht jedoch die unentgeltliche Überlassung einer kompletten Wohnung. Für den letzten Fall gilt allerdings eine Ausnahme, wenn die unentgeltliche Überlassung an ein Kind erfolgt, für das der Eigentümer Anspruch auf Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag hat. Bei der vorstehend genannten zweiten Ausnahme muss im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren, also in drei



Kalenderjahren ein zusammenhängender Nutzungszeitraum vorliegen. Allerdings muss dieser Zeitraum nicht volle drei Kalenderjahre umfassen.

Beispiel 1: Franz erwirbt im Jahr 2008 eine vermietete Eigentumswohnung und führt zunächst die Vermietung fort. Zum 30.6.2013 zieht der Mieter aus und Franz zieht selbst ein. Am 31.1.2015 verkauft Franz die Wohnung mit Gewinn. Die Eigentumswohnung wird zwar innerhalb des Zehnjahreszeitraums verkauft, jedoch bleibt der erzielte Veräußerungsgewinn steuerfrei, weil Franz im Jahr des Verkaufs (2015) und in den beiden vorangegangenen Jahren (2013 und 2014) zusammenhängend in einem Zeitraum von drei Jahren insgesamt die Eigentumswohnung zu eigenen Wohnzwecken nutzte. Steuerunschädlich bleibt, dass Franz in den

Jahren 2013 und 2015 nicht das ganze Jahr die Wohnung selbst nutzte.

Beispiel 2: Opa Heinrich erwirbt im Jahr 2008 eine Eigentumswohnung in Mannheim, die er selbst bewohnt. Im Jahr 2011 stirbt Opa Heinrich und vererbt die Eigentumswohnung seinem Sohn Franz. Dessen Tochter Irene (19) hat gerade ein Studium in Mannheim begonnen. Da passt es sehr gut, dass Vater Franz seiner Tochter die Eigentumswohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen kann. Da die Tochter in Berufsausbildung ist, hat Franz längstens bis zur Vollendung des fünfundzwanzigsten Lebensjahres der Tochter Anspruch auf Kindergeld. Im Jahr 2015 beendet Irene ihr Studium und zieht aus. Vater Franz verkauft sofort die Wohnung mit einem erheblichen Gewinn. In diesem Fall liegt eine Veräußerung der Eigentumswohnung innerhalb eines Zehnjahreszeitraums vor. Ab Anschaffung lag eine Selbstnutzung durch den damaligen Eigentümer Opa Heinrich vor, die jedoch durch den Erben Franz nicht fortgesetzt wurde. Allerdings ist das unschädlich, da die Wohnung unentgeltlich an die Tochter überlassen wurde, für die Eigentümer Franz Kindergeld bezog. Im Ergebnis bleibt damit der erzielte Spekulationsgewinn steuerfrei.

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