

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 das Steuerrecht erreicht. Bei Grundstücken des Privatvermögens gilt eine zehnjährige Spekulationsfrist. Das heißt, wer ein Grundstück erwirbt und dieses innerhalb von zehn Jahren wieder verkauft, muss einen dabei erzielten Gewinn versteuern. Dabei sind einige Besonderheiten zu beachten. Es darf kein sogenannter gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Das wäre der Fall, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Grundstücke angeschafft und veräußert werden.

Die Veräußerungsfrist von zehn Jahren wird taggenau berechnet. Wird die Veräußerungsfrist von zehn Jahren nur um einen Tag unterschritten, unterliegt ein etwaiger Spekulationsgewinn der Einkommensteuer. Maßgebend für den Beginn und das Ende der Veräußerungsfrist ist der Tag der notariellen Protokollierung des Kauf- bzw. Verkaufvertrages.

Beispiel 1: Franz erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 10.03.2006 einen Bauplatz, den er mit notariellem Kaufvertrag vom 28.02.2016 wieder mit Gewinn veräußerte. Im Vertrag vom 28.02.2015 wurde der Übergang des sogenannten wirtschaftlichen Eigentums, d. h. der Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten, zum



31.3.2016 vereinbart. Die Umschreibung im Grundbuch erfolgte zum 15.5.2016. Im vorliegenden Fall ist der von Franz erzielte Spekulationsgewinn einkommensteuerpflichtig, weil der Zeitraum zwischen dem Abschluss des Kaufvertrages am 10.03.2006 und dem Abschluss des Verkaufvertrages am 28.02.2016 weniger als 10 Jahre betrug. Es kommt somit weder auf den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums, noch auf den zivilrechtlichen Eigentumsübergang durch Eintragung im Grundbuch an.

Da eine Schenkung keine Veräußerung im einkommensteuerrechtlichen Sinne darstellt, wird bei unentgeltlicher Grundstücksübertragung die vom

Schenker begonnene Spekulationsfrist vom Beschenkten fortgeführt:

Beispiel 2: Franz erwarb im Jahr 2005 einen Bauplatz, den er im Jahr 2010 seiner Tochter schenkte. Die Tochter verkaufte den Bauplatz nach sechs Jahren im Jahr 2016 mit einem Gewinn in Höhe von 50.000 €. Da die Tochter den vom Vater Franz begonnenen Spekulationszeitraum von zehn Jahren fortsetzte, erfolgte der Verkauf im Jahr 2016 nach Ablauf von mindestens zehn Jahren und damit steuerfrei.

Objekt der Spekulationsbesteuerung ist stets das Grundstück, auch wenn zwischenzeitlich ein Gebäude errichtet wurde.

Beispiel 3: Franz erwarb im Jahr 2005 einen Bauplatz. Im Jahr 2010 errichtete Franz darauf ein Zweifamilienhaus, das er vermietete. Im Jahr 2016 verkaufte Franz das Grundstück mit dem aufstehenden Zweifamilienhaus. Da zwischen Anschaffung des Grundstücks und der Veräußerung mehr als zehn Jahre liegen, bleibt ein etwaiger Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei.

Im zweiten Teil dieses Artikels wird über Besonderheiten beim Verkauf von selbstgenutztem Wohneigentum berichtet.

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