

Die Sache mit der Spekulationsfrist

Beim einer Immobilie, die im Privatvermögen gehalten wird, sollte die sogenannte Spekulationssteuer im Auge behalten werden. Wenn zwischen Anschaffung und Verkauf der Immobilie nicht mehr als zehn Jahre liegen (Spekulationsfrist), handelt es sich um ein privates Veräußerungsgeschäft. Konsequenz: beim Verkauf muss der Gewinn versteuert werden; er unterliegt dem persönlichen progressiven Einkommensteuersatz. Entscheidend ist dabei das Datum des wirksamen Kaufvertrags.

Bei einer geschenkten (vermieteten) Immobilie ist es entscheidend, wann der Vorbesitzer diese erworben hat. Denn die Besitzzeit des früheren Eigentümers wird dem Erwerber zugerechnet. Das trifft auch im Erbfall zu. Komplexer kann es bei einer Erbengemeinschaft werden. Die reine Aufteilung des Erbes zwischen den Erben gilt nicht als Veräußerung. Sobald jedoch Abfindungszahlungen getätigt werden, kann ein entgeltlicher Vorgang vorliegen, bei dem die Spekulationsfrist zu beachten ist. Gleiches gilt bei der Übernahme von Verbindlichkeiten. Mit dem entgeltlichen Erwerb beginnt die Spekulationsfrist neu.

Vorsicht ist auch geboten, wenn man Immobilien über eine vermögensverwaltende Personengesellschaft hält. Dies spielt Einkommensteuerlich nicht nur dann eine Rolle, wenn die Gesellschaft selbst die Immobilien veräußert, sondern auch bei einem Wechsel im Bestand der Personengesellschaft innerhalb der Zehnjahresfrist: zum Beispiel, wenn eine weitere Person beitrifft oder Gesellschafter eine Kapitalerhöhung vornehmen. Dies kann eine fingierte anteilige Veräußerung der Immobilie zur Folge haben. Wichtig hierbei: die einzelnen Gesellschafter sind hier selbst in der Pflicht, die (anteiligen) Veräußerungsgewinne in ihrer Einkommensteuererklärung anzugeben. Darauf verwies jüngst der Bundesfinanzhof (Urteil vom 19. November 2019, IX R 24/18).

Wenn die Immobilie zwischen Anschaffung und Veräußerung nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist die Sache klar: der Verkauf bleibt steuerfrei. Gleiches gilt übrigens auch, wenn sie im Jahr des Verkaufs und in den vorherigen zwei Jahren ununterbrochen zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.