

Steuertipp: Auch hohe Gewinne am Fiskus vorbei

Durch die derzeitige Marktlage erleben viele Privatimmobilien außerordentliche Wertsteigerungen. Von daher liegt es nicht fern, bei einem guten Preis darüber nachzudenken, die Immobilie zu veräußern. Aber Vorsicht: Von diesem Kuchen will das Finanzamt ein Stück abbekommen und zwar unabhängig von der beim Verkauf anfallenden Grunderwerbsteuer. Doch es geht auch anders. Beteiligen Sie den Staat an den Finanzierungskosten für Ihre Immobilie und veräußern Sie diese dann steuerfrei.

DARLEHENSZINSEN MINDERN VERMIETUNGSEINKÜNFTE

Wird der Erwerb einer vermieteten Immobilie (teilweise) fremdfinanziert, so sind die Darlehenszinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung neben den laufenden Betriebskosten, Erhaltungsaufwendungen und der Gebäudeabschreibung als Werbungskosten abziehbar. Das kann für einige Jahre zu negativen Vermietungseinkünften und einer Steuerersparnis führen.

Beispiel

Ein Arzt hat eine Immobilie im Wert von 1 Million Euro erworben. Er erzielt für mehrere Jahre negative Vermietungseinkünfte in Höhe von jeweils 50.000 Euro.

Lösung

Bei einem Steuersatz von 45 Prozent (zzgl. Soli) ergibt sich eine jährliche Steuerersparnis von über 23.700 Euro.

Dauerhafte Verluste sollten jedoch vermieden werden. Denn wenn das Finanzamt die Einkünfterzielungsabsicht aberkennt, wirken sich Verluste nicht mehr steuerlich aus.

IMMOBILIE MIT GEWINN VERÄUSSERN

Gewinne aus der Veräußerung von privaten Immobilien sind nur steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als zehn Jahre beträgt. Dieser Zehnjahreszeitraum wird häufig als „Spekulationsfrist“ bezeichnet, obwohl eine Spekulationsabsicht eigentlich ohne Belang ist. Entscheidend ist allein, ob die Veräußerung innerhalb dieser Frist erfolgt ist, wobei es auf eine taggenaue Berechnung ankommt. Abgestellt wird dabei auf den Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrags. Der tatsächliche Nutzungsübergang ist in diesem Zusammenhang irrelevant, ebenso die Eintragung in das Grundbuch.

Beispiel

Ein Arzt hat mit notariellem Kaufvertrag vom 02.01.2009 eine Immobilie im Wert von 1 Million Euro erworben. Aufgrund der enormen Wertsteigerung will er die Immobilie wieder veräußern. Er verkauft mit notariellem Vertrag vom 12.02.2019 und erzielt nach Abzug der Anschaffungs- und Veräußerungskosten einen Gewinn von 500.000 Euro.

Lösung

Der Veräußerungsgewinn ist steuerfrei, da die Immobilie außerhalb der 10-Jahresfrist veräußert wurde.

Abwandlung

Der Arzt veräußert die Immobilie bereits am 02.12.2018.

Folge

Bei einem Steuersatz von 45 Prozent (zzgl. Soli) müsste fast die Hälfte des Gewinns (237.375 Euro) ans Finanzamt gezahlt werden.

Hinweis: Bei Immobilien, die zum Praxisvermögen gehören, sind Veräußerungsgewinne immer steuerpflichtig, auch wenn erst nach 10 Jahren verkauft wird. Wird eine Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt, bleibt ein Veräußerungsgewinn immer steuerfrei.

Ebenfalls steuerfrei bleiben solche Immobilien, die im Verkaufsjahr sowie in den zwei vorausgegangenen Kalenderjahren durch den Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden, wobei dieser Zeitraum nicht die vollen Kalenderjahre umfassen, aber zusammenhängend sein muss.

Bei Selbstnutzung können allerdings die Fremdfinanzierungskosten nicht steuerlich abgezogen werden.

Gewinne aus der Veräußerung von privaten Immobilien sind nur steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als zehn Jahre beträgt. Entscheidend ist allein, ob die Veräußerung innerhalb dieser Frist erfolgt ist, wobei es auf eine taggenaue Berechnung ankommt.



Steuerberaterin
Birgit Fischbeck
ETL ADVITAX
Magdeburg

steuerexperten@etl.de