

Wenn der Hausverkauf als Spekulation versteuert wird

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über die Spekulationssteuer bei Immobiliengeschäften.

Die Niedrigzinsphase hält weiterhin an. Seit einigen Jahren nun schon stehen alle Verbraucher vor der schwierigen Frage: Wohin mit dem mühselig Ersparten? Das Sparbuch, einst der Deutschen liebstes Kind in Sachen Geldvermehrung, ist inzwischen nicht viel mehr als ein reiner Aufbewahrungsort. Im Zweifel verlangt die Bank sogar Gebühren und der Sparer zahlt drauf. Finanzmarktprodukte - von Staatsanleihen bis hin zu Aktienfonds - haben über die Jahre ebenfalls stark an Attraktivität verloren, die Renditemöglichkeiten sind mau.

Nun predigen nicht nur Immobilienmakler seit langem schon, besser in das sogenannte „Betongold“ zu investieren. Gerade in Hinblick auf die eigene Altersvorsorge haben sich viele Menschen in letzter Zeit neben der selbstgenutzten Immobilie für den Kauf einer Eigentumswohnung entschieden. Diese wird vermietet und gegebenen-

falls mit Gewinn weiterverkauft. Das ist meist besser als alle anderen Anlageformen.

Und doch lauert in diesem Zusammenhang eine nicht ungefährliche Fußangel auf den Immobilienverkäufer. Denn in vielen Fällen muss am Gewinn aus solchen Transaktionen der Fiskus beteiligt werden. Es greift die so genannte Spekulationssteuer.

Während eine selbstgenutzte Immobilie steuerfrei verkauft werden kann, fallen bei der Veräußerung eines fremdgenutzten Objekts Steuern an. Und zwar immer dann, wenn dies innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren nach dem Erwerb geschieht (Spekulationsfrist) und mehr als 600 Euro Gewinn gemacht werden. Dies gilt übrigens nicht nur für die erwähnte Eigentumswohnung, für ein klassisches Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus, sondern auch für die Veräußerung eines unbebauten Grundstücks, eines Gebäudeteil, von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds, eines Erbbaurecht oder eines anderen grundstücksgleichen Rechts.

Wenn also eines der oben beschriebenen Objekte vermietet ist und verkauft werden soll, zieht innerhalb der Frist die Spekulationssteuer. Dies gilt auch, wenn eine Immobilie unentgeltlich einem Dritten überlassen oder gewerblich genutzt wurde. Wird das Objekt beruflich genutzt, beispielsweise als Arbeits-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

zimmer oder steht es leer, ist der Gewinn ebenfalls (zumindest teilweise) zu versteuern.

Wird das Wohneigentum allerdings selbst genutzt, dann kann es grundsätzlich steuerfrei verkauft werden.

Jedoch erkennen die Finanzämter eine weitere Ausnahme von der Steuerpflicht an. Wenn ein Kind, für das der Verkäufer einen Anspruch auf Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag hat, unentgeltlich in der Eigentumswohnung wohnt, entfällt die Spekulationssteuerpflicht.

INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, www.vollmer-moebius.de
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de