



Steuervorteile des Eigenheims nutzen

Berater und Anleger blicken sorgenvoll nach Berlin. Die Regierungsbildung entpuppt sich als schwierig – damit gibt es auch keine Klarheit zu neuen Steuerplänen. Eigenheimbesitzer können dagegen gelassen bleiben. Ihre Steuervorteile dürften kaum auf den Prüfstand kommen

von StB Jochen Busch, Baker Tilly, München

Nach den gescheiterten Sondierungsgesprächen der beiden Unions-Parteien mit Bündnis90/Die Grünen und der FDP dürfte es jetzt noch weitaus länger dauern, bis eine mögliche neue Bundesregierung ihre Arbeit aufnimmt. Und damit zieht sich auch die Wartezeit, bis Berater und Anleger endlich Klarheit darüber bekommen, wessen steuerpolitische Handschrift sich letztlich durchsetzen wird (vergleiche zu den Steuerprogrammen der Parteien *DZB 04.2017*, S. 39). In der Zwischenzeit lohnt ein Blick auf eine Anlageklasse, die dank der Niedrigzinsen und großzügigen Steuerprivilegien in den vergangenen Jahren immer beliebter geworden ist: die Immobilie. Genauer gesagt das Eigenheim. Und zumindest steuerlich deutet momentan wenig darauf hin, dass sich das unter einer neuen Bundesregierung substantiell ändern wird.



StB Jochen Busch,
Baker Tilly, München

Grundsatz: Nach 10 Jahren steuerfrei

Private Immobilieneigentümer sind in einer beneidenswerten Lage: Anders als Wertpapieranleger können sie ihre Immobilie nach Ablauf von zehn Jahren steuerfrei verkaufen. Dies gilt im Grundsatz für vermietete wie selbstgenutzte Immobilien. Wer zunächst nur den Baugrund erwirbt und erst anschließend baut, braucht im Vergleich zum Bestandskäufer aber nicht länger warten. Auch hier bemisst sich die 10-Jahresfrist vom Kauf des Grund und Bodens bis zum Verkauf des bebauten Grundstücks

(Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 05.10.00, Tz 9). Das allein ist schon bemerkenswert. Denn steuerlich gelten Grund und Boden und Gebäude als zwei getrennte Vermögenswerte. Für diese müssten ohne diese Ausnahmeregelung mithin getrennte Zehn-Jahresfristen eingehalten werden.

Erleichterungen bei Selbstnutzung

Selbstnutzer wiederum profitieren von einer weiteren gesetzlichen Begünstigung. Sie verkürzt die Zehn-Jahresfrist mitunter dramatisch. Im Einzelfall lässt sich so ein Verkauf bereits früher steuerfrei realisieren als bei anderen „Realgütern“ wie physischem Gold, Kunst oder Oldtimern, für die die einjährige Spekulationsfrist gilt. Einzige Voraussetzung ist, dass der Eigentümer im Zeitraum zwischen Kauf bzw. Fertigstellung und Verkauf ausschließlich, das heißt zeitlich ununterbrochen, zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Das bedeutet, dass in dieser Zeitspanne nur er allein oder gemeinsam mit seinen Familienangehörigen oder einem Dritten das Objekt bewohnt (BFH-Urteil vom 27.06.17, IX R 37/16). In dem zitierten Urteilsfall waren diese Voraussetzungen eingehalten. Der Verkauf erfolgte nur drei Monate (!) nach dem Kauf. Die Richter am Bundesfinanzhof (BFH) nahmen hieran aber keinen Anstoß. Überlässt der Eigentümer seine Immobilie hingegen auch nur kurzzeitig einem Dritten, ohne sie selbst zu bewohnen, ist dies steuer-

schädlich. Dabei ist es unerheblich, ob die Überlassung gegen Entgelt erfolgt oder unentgeltlich. In einem solchen Fall kann der Eigentümer allerdings immer noch von einer zweiten Ausnahmeregel profitieren: Ein steuerfreier Verkauf vor Ablauf von zehn Jahren ist nämlich auch dann möglich, wenn der Eigentümer die Immobilie im Jahr des Verkaufs und den beiden vorangegangenen Jahren ununterbrochen zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Mit anderen Worten: Es muss sich um einen zusammenhängenden Zeitraum innerhalb der letzten drei Kalenderjahre handeln, der aber nicht die vollen Kalenderjahre umfassen muss.

Beispiel 1: Ein Anleger erwirbt im Jahr 2013 eine Eigentumswohnung für 50.000 €, die er anschließend vermietet. Das Mietverhältnis endet im Dezember 2017 und der Anleger nutzt die Wohnung danach zu eigenen Wohnzwecken, bis er sie im Januar 2019 schließlich für 75.000 € wieder verkauft.

Ergebnis: Der Gewinn von 25.000 € bleibt steuerfrei. Im Extremfall reicht also nach einer vorangehenden anderweitigen Verwendung eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken von etwas über einem Jahr aus, um die Steuerfreiheit zu beanspruchen.

Befreiung auch für Zweitwohnung

Doch damit noch nicht genug: Die Begünstigungsvorschriften für eigengenutzte Wohnimmobilien gelten unter denselben Voraussetzungen auch für selbstgenutzte Zweitwohnungen, für nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnungen oder für Wohnungen, die im Rahmen der doppelten Haushaltsführung genutzt werden. Dies war bislang auch schon die Auffassung der Finanzverwaltung (BMF vom 05.10.00, Tz 22). Das Finanzgericht Köln sorgte diesbezüglich mit einer Entscheidung vom 18.10.16 (8 K 3825/11) jedoch für Aufsehen. Das Gericht versagte dem Eigentümer einer selbstgenutzten Zweitwohnung die Steuerfreiheit, obwohl er im Übrigen die Voraussetzungen erfüllte. Die Aufregung war zum Glück aber nur von kurzer Dauer. Denn der BFH kassierte jüngst das Urteil der Kölner Finanzrichter wieder und gewährte die Steuerfreiheit doch (Urteil vom 27.06.17, IX R 37/16).

Sogar selbstgenutzte Immobilien im Ausland qualifizieren für den steuerprivi-

legierten Verkauf. Hierbei sind allerdings zusätzlich die Steuerregeln im Ausland zu beachten, die mitunter eine Steuerfreiheit selbstgenutzter Wohnimmobilien entweder nicht kennen oder an deutlich längere Haltefristen knüpfen (z.B. in Frankreich). Zusätzlich ist zu prüfen, ob in einem solchen Fall zwischen dem ausländischen Staat und Deutschland ein sogenanntes Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung besteht. Dieses regelt, welcher Staat den Verkaufsgewinn besteuern darf.

Bundesfinanzhof bestätigt Steuerfreiheit bei Verkauf einer Zweitwohnung und korrigiert ein zuvor abweisendes Urteil

Nicht auf eine Immobilie beschränkt

Der Selbstnutzer kann von diesen Einkommensteuerprivilegien auch mehrfach – theoretisch sogar beliebig oft – Gebrauch machen. Entscheidend ist dabei nur, dass er sich an die erläuterten Voraussetzungen hält. Trotzdem ist Vorsicht geboten: Wenn mehr als drei Wohnungen innerhalb von fünf Jahren verkauft werden, die vor Verkauf nur vorübergehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden, kann dies zu einer gewerblichen Tätigkeit führen. Dies hätte zur Folge, dass Gewinne der Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegen (BMF vom 26.03.04, Rz. 10). Die eingangs erläuterten Steuerprivilegien gelten dann nicht mehr.

Ausnahme: Arbeitszimmer

Eine Nutzung als Arbeitszimmer innerhalb der eigenen Wohnimmobilie gilt allerdings nicht als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Ein beim Verkauf der Wohnung anteilig entfallender Gewinn (aber auch ein Verlust) innerhalb von zehn Jahren seit dem Kauf ist daher immer steuerpflichtig.

Schenkung-/Erbchaftsteuervorteile

Die Steuervorteile von zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien beschränken sich im Übrigen nicht nur auf die Einkommensteuer. Selbstnutzer genießen darüber hinaus Privilegien bei der Schenkungs- und Erbschaftsteuer. So lässt sich unter Eheleuten lebzeitig die zu eigenen

Wohnzwecken genutzte Immobilie schenkungsteuerfrei voll oder teilweise übertragen. Wesentliche Voraussetzung ist, dass es sich um das sogenannte Familienheim handelt, das heißt in dem sich der Mittelpunkt des familiären Lebens befindet. Selbstgenutzte Zweit- oder Ferienwohnungen fallen daher, anders als bei der Einkommensteuer, grundsätzlich nicht darunter.

Beispiel 2: Der Ehemann kauft im Jahr 2012 ein Einfamilienhaus, in das er gemeinsam mit seiner Frau einzieht. Im Jahr 2014 schenkt er seiner Ehefrau die Hälfte der schuldenfreien Immobilie. 2017 verkaufen die Eheleute die seit Kauf ununterbrochen selbst genutzte Immobilie mit Gewinn.

Ergebnis: Sowohl die Schenkung als auch der spätere Verkauf bleiben steuerfrei.

Auch hier gilt, dass sich die Begünstigung mehrfach ausschöpfen lässt. Betrags- oder Größenbeschränkungen bestehen ebenso wenig. Im Todesfall ist die Erbschaftsteuerfreiheit für den überlebenden Ehegatten zusätzlich daran geknüpft, dass dieser nach dem Erwerb mindestens zehn Jahre dort wohnen bleibt. Auch Kinder können von ihren Eltern die zuvor selbstgenutzte Wohnimmobilie steuerfrei erben. Die Steuerfreiheit ist hierbei jedoch auf eine Wohnfläche von 200 qm begrenzt. Das Kind muss nach dem Erbfall einziehen und mindestens zehn Jahre dort sein Familienheim beibehalten. Last but not least: Das Familienheim muss sich in Deutschland oder der EU bzw. dem EWR befinden.

Fazit

Die selbstgenutzte Wohnimmobilie gehört damit zu den Kapitalanlagen mit den größten Steuervorteilen. Bei geschickter Nutzung lässt sich damit Vermögen ohne Anfall von Einkommen- und Schenkungs- oder Erbschaftsteuer generationenübergreifend auf- und ausbauen. Von derartigen Privilegien können Wertpapieranleger nur träumen. Ihnen bleibt die Hoffnung, dass sich ihre Steuerregeln unter der neuen Bundesregierung nicht zu sehr verschlechtern.

* Dies ist ein externer Beitrag. Der Inhalt gibt nicht zwingend Meinung und Einschätzung der Redaktion wieder.