

B & K Steuer-Tipp

07/2015

Steuerfreier Immobilienverkauf – Vorsicht bei der Berechnung der 10-Jahres-Frist Die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer –

I. Ausgangslage

Sie besitzen seit mehreren Jahren ein vermietetes Mehrfamilienhaus, welches Sie möglicherweise in Kürze veräußern wollen. Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren stark gestiegen und Sie wollen endlich ‚Kasse‘ machen. Ihr Objekt gehört zum Privatvermögen und liegt im Inland. Sie haben sich mit mehreren Maklern in Verbindung gesetzt, diese stellen Ihnen aufgrund der Marktpreisentwicklung in den letzten Jahren einen fetten Spekulationsgewinn in Aussicht und drängen auf den Abschluss eines Kaufvertrages.

II. 10-Jahres-Frist

Sicherlich ist Ihnen die sog. 10-Jahres-Frist bei privaten Veräußerungsgeschäften über Grundstücke bekannt, wonach bei Unterschreiten der v.g. Frist das Spekulationsgeschäft steuerbar und steuerpflichtig wird. Die Veräußerungsfrist beträgt zwischen Anschaffung im Privatvermögen und Veräußerung aus dem Privatvermögen mehr als 10 Jahre, um die einkommensteuerliche Steuerbarkeit zu

umgehen. Dabei wird dieser Zeitraum taggenau ermittelt: z.B. Anschaffung 31.08.1999 - unschädliche Veräußerung ab 01.09.2009.

Was aber bedeuten im einzelnen Anschaffung bzw. Veräußerung?

1) Ausgangspunkt: Verpflichtungsgeschäft

Grundsätzlich, d.h. ausnahmslos maßgebend ist das obligatorische (Verpflichtungs-)Geschäft, also der Abschluss des Kauf- bzw. Verkaufsvertrages. Anders als z.B. bei der Ermittlung des wirtschaftlichen Übergangs und des Abschreibungsbeginns (Übergang von Besitz, Nutzung und Lasten etc.) ist ausnahmslos das jeweilige Vertragsdatum entscheidend. Auch die Entnahme aus einem Betriebsvermögen gilt als Anschaffung (des Privatvermögens).

2) Verkauf unter einer aufschiebenden Bedingung

Die BFH-Entscheidung vom 10. Februar 2015 IX R 23/13 zeigt die Risiken und Fehler auf, die bei falscher Gestaltung entstehen können:

Der Steuerpflichtige hatte mit Kaufvertrag vom 03. März 1998 ein Grundstück erworben und veräußerte dieses mit notariellem Kaufvertrag vom 30. Januar 2008 (also vor Ablauf der 10-Jahres-Frist). Der Vertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass eine Behörde dieses Grundstück von bestimmten Auflagen freistellt. Diese Freistellung wurde am 10. Dezember 2008 (also nach Ablauf der 10-Jahres-Frist) erteilt. Der Steuerpflichtige und Kläger war somit der Ansicht, dass wegen Überschreitens der 10-Jahres-Frist kein Spekulationsgeschäft (mehr) vorlag.

Er musste sich durch den BFH eines Besseren belehren lassen: Entscheidend sei auch hier der Zeitpunkt, in welchem die beidseitige zivilrechtliche Bindungswirkung des Rechtsgeschäfts zum Tragen kommt, also der 30. Januar 2008. Der Zeitpunkt des Bedingungseintritts hingegen sei nicht entscheidend. Denn bereits auf dem Vertragsabschluss bestand für keinen der Vertragsparteien mehr die Möglichkeit, sich einseitig von der Vereinbarung zu lösen.

III. Unser Tipp

Wenn Sie einen steuerfreien Spekulationsgewinn aus der Veräußerung von privaten Immobilien erzielen wollen, achten Sie peinlichst genau auf die Fristenberechnung. Grundlage für den Zeitpunkt der Veräußerung ist immer das beidseitig bindende Verpflichtungsgeschäft.

In jedem Fall sollten Sie die Urkunde(n) über den Ankauf von Immobilien aufbewahren, um eine aussagefähige Grundlage für die steuerrechtliche Beurteilung des Verkaufsvorganges zu ermöglichen.

Gerne sind wir Ihnen bei Gestaltungs- und Rechtsfragen zu der vorgenannten Problematik behilflich.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.