

Das Eigenheim als Steuerfalle

Steuertipp: Beim Verkauf eines Eigenheimes gibt es Details, die über Steuerfreiheit oder Besteuerung des Verkaufspreises entscheiden. Schon scheinbar geringfügige Details können ausschlaggebend sein

In den letzten zehn Jahren sind die Preise für Immobilien stark angestiegen. Durchschnittlich betragen die Preissteigerungen in den Jahren von 2010 bis 2021 bundesweit ca. 84 Prozent. In letzter Zeit sind die Preise in weniger dicht besiedelten Gebieten zurückgegangen. Dies ist aber nicht in allen Teilen von Deutschland so. Metropolen wie München, Hamburg und Berlin verzeichnen immer noch Preissteigerungen. Auch Experten erwarten hier trotz der Zinspolitik der EZB weiterhin einen Preisanstieg. Trotz der hohen Kaufpreise war die Nachfrage immer noch größer als das Angebot. Von dem boomenden Immobilienmarkt möchte das Finanzamt auch gern profitieren. In der letzten Zeit häuften sich Urteile zur Steuerpflicht bei Immobilienveräußerungen.

Zehnjahresfrist beachten

Grundsätzlich ist der Verkauf einer Immobilie steuerbehaftet, wenn zwischen notariellem Kaufvertrag und notariellem Verkaufsvertrag nicht mehr als zehn Jahre liegen. Hierbei handelt es sich um eine taggenaue Frist. Somit reichen zehn Jahre und ein Tag bereits aus, um die eventuellen Gewinne steuerfrei zu realisieren. Liegen unter der Veräußerung weniger als zehn Jahre, sind Objekte von der Steuerpflicht ausgenommen, wenn diese im gesamten Zeitraum selbst bewohnt oder zumindest im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

Wird somit am 30. Juni 2023 ein Haus verkauft, welches mindestens ab dem 30. Dezember 2021 **ausschließlich** selbst bewohnt wurde, bleibt der Gewinn aus der Veräußerung außer Ansatz. Ist der Einzug aber erst am 2. Februar 2022 gewesen, ist der Gewinn vollständig der tariflichen Einkommensteuer zu unterwerfen.

Was bedeutet „ausschließlich“?

Das kleine Wort „ausschließlich“ führte zu einigen Streitfällen zwischen Steuerpflichtigen und Finanzverwaltung. Findet im eigenen Wohnhaus nicht nur das Familienleben statt, sondern hat ein angestellter Arzt sich zum Beispiel im Erdgeschoss ein Arbeitszimmer für die Nacharbeit der theoretischen Kenntnisse in der Assistenzzeit eingerichtet, steht die Frage im Raum: Wurde das Haus zu **ausschließlich** eigenen Wohnzwecken genutzt?

Hierzu stellte der Bundesfinanzhof (BFH) in seinem Urteil vom 1. März 2021, IX R 27/19 klar, dass die Veräußerung einer ausschließlich selbst genutzten Immobilie bei der Besteuerung vollständig außer Ansatz bleibt, auch wenn in der Immobilie ein für Überschusseinkünfte genutzte Arbeitszimmer eingerichtet war. Hier liegt die Betonung auf Überschusseinkünfte. Dies sind Einkünfte aus einer Angestelltentätigkeit oder bei Vermietungsobjekten, die so arbeitsintensiv sind, dass sie ein eigenes Büro erfordern.

Anders sieht es allerdings aus, wenn das Arbeitszimmer für die selbstständigen Einkünfte eines Arztes verwendet wurde und dieser zumindest teilweise Eigentümer der Immobilie ist. Zur betrieblichen Nutzung wird das Arbeitszimmer, wenn es nicht es unter die Bagatellgrenze fällt, d.h. der gemeine Wert (Marktwert) nicht mehr als ein Fünftel der Gesamtsumme oder 20.500 Euro beträgt. Diese Bagatellgrenze ist sicherlich in den meistens Fällen überschritten. Dann wird dieses Arbeitszimmer Betriebsvermögen. Das bedeutet, dass eine Entnahme aus dem Betriebsvermögen, sei es wegen Nutzungsänderung, Verkauf der Immobilie oder Betriebsaufgabe, eine steuerpflichtige Betriebseinnahme darstellt.

Das Merkmal „ausschließlich“ bezieht sich nur auf die zeitliche, nicht auf die räumliche Nutzung des Wirtschaftsguts (hier Wohnung einschließlich Arbeitszimmer). Der BFH urteilte am 14. Februar 2023 (IX R 11/21), dass ein steuerpflichtiger Veräußerungsvorgang vorliegt, wenn der Ex-Ehegatte nach dem Trennungsjahr die Immobilie an seinen Ex-Ehegatten veräußert. Durch den Auszug aus der gemeinsamen Immobilie ist das Kernkriterium für die Steuerfreiheit nicht mehr gegeben. Auch dann nicht, wenn das gemeinsame minderjährige Kind in der Immobilie wohnt.

Aufgrund der unterschiedlichen Möglichkeiten ist es daher immer von Vorteil, vor Notarbeurkundung steuerlichen Rat einzuholen.

Dr. Jörg Schade
Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und
Mirja Heitsch, Steuerberaterin
beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hannover