

Donnerstag, 04. Juli 2013

Steuerfalle Immobilie

Wann ist ein Verkauf gewerblich?

Die eigene Wohnung wird verkauft. Und das geerbte Haus der Eltern hinterher. Diese privaten Verkäufe sind normalerweise steuerfrei. Wann beginnt ein gewerblicher Immobilienhandel? Steuerzahler sollten die Grenzwerte kennen.

Wer mit dem Verkauf von Immobilien Geld verdient, muss dafür Steuern zahlen. "Ein privater Verkauf ist hingegen in der Regel steuerfrei", erklärt Anita Käding vom Bund der Steuerzahler in Berlin. Die wichtige Frage dabei: Wann beginnt ein gewerblicher Immobilienhandel? Grundsätzlich gilt: Als gewerblich wird Grundstückshandel vom Finanzamt bewertet, wenn mehr als drei Immobilien innerhalb von etwa fünf Jahren nach der Anschaffung veräußert werden.

Warum ein Haus verkauft wird, ist in einem solchen Fall unerheblich, wie der Bundesfinanzhof entschieden hat. So kann es auch zum gewerblichen Grundstückshandel kommen, wenn auf Druck der Bank (Az.: III R 101/06) oder aufgrund angedrohter Versteigerung durch das Finanzamt (Az.: III R 19/11) verkauft wird, wie der Bund der Steuerzahler aufklärt.

Außerdem kommt es darauf an, um was für eine Immobilie es sich handelt. Wird das seit über fünf Jahren selbst bewohnte Einfamilienhaus und die geerbte Immobilie veräußert, wird das Finanzamt hier nicht von einem gewerblichen Handel ausgehen. Anders kann das aber beispielsweise bei einem Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten sein. Muss der Besitzer innerhalb von fünf Jahren vier Wohnungen verkaufen, um die Ehescheidung zu finanzieren, wird die Finanzverwaltung gewerblichen Grundstückshandel annehmen.

"Steuerzahler sollten die Grenzwerte kennen und im Auge behalten", sagt Käding. "Außerdem kann eine entsprechende Dokumentation, wie man zu der einen oder anderen Immobilien gekommen ist oder warum man sie gekauft hat, nicht schaden", rät Käding. Zu beachten ist nämlich auch, dass es sich bei der Drei-Objekt-Grenze innerhalb von fünf Jahren nicht um eine starre Grenze handelt. Werden in den ersten fünf Jahren drei Objekte an- und verkauft und im sechsten Jahr zwei weitere, kann auch das als gewerblicher Grundstückshandel gelten.

Quelle: n-tv.de