

Übersicht Steuer-News – Informationen für Immobilienbesitzer

- **Urteil zum Grundstücksverkauf:** Wann wird privat zu steuerpflichtig - und für wen?
- **Privates Veräußerungsgeschäft:** Grundstücksübertragung mit Schuldübernahme ist teilweise steuerpflichtig
- **Grundstücksübertragung:** Veräußerungsgeschäft oder gemischte Schenkung?

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der sich ständig ändernden Rechtslage keine Haftung für die Richtigkeit der Inhalte nachfolgender Artikel übernommen werden kann.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26-28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Urteil zum Grundstücksverkauf: Wann wird privat zu steuerpflichtig - und für wen?

In einem aktuellen Urteil hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) wichtige Klarstellungen zur umsatzsteuerlichen Behandlung des Verkaufs von ursprünglich privat gehaltenen Grundstücken durch Ehegatten getroffen. Im Mittelpunkt standen dabei zwei zentrale Fragen: Wann liegt eine wirtschaftliche Tätigkeit vor? Und wer ist in einem solchen Fall als steuerpflichtig anzusehen: die Ehegatten jeweils einzeln oder gemeinsam?

Die Eheleute im Besprechungsfall lebten in gesetzlicher Gütergemeinschaft in Polen und erhielten im Jahr 1989 von den Eltern der Ehefrau unentgeltlich landwirtschaftliche Grundstücke. 2011 beschlossen sie deren Verkauf und beauftragten dafür einen Geschäftsbesorger. Dieser übernahm unter anderem die Parzellierung, Umwidmung in Bauland, Erschließung, den Erwerb eines Zufahrtsgrundstücks sowie die Vermarktung.

Seine erfolgsabhängige Vergütung entsprach der Differenz zwischen dem vertraglich vereinbarten und dem tatsächlich erzielten Verkaufspreis. Zwischen 2017 und 2021 wurden die Grundstücke verkauft. Die polnische Steuerverwaltung sah in diesen Verkäufen eine wirtschaftliche Tätigkeit und unterwarf beide Ehegatten einzeln der Mehrwertsteuer.

Der EuGH entschied, dass eine ursprünglich zum Privatvermögen gehörende Fläche dann steuerlich relevant wird, wenn aktive Vermarktungsmaßnahmen ergriffen werden, wie sie typischerweise von Händlern oder Dienstleistern ausgeübt werden. Dazu zählen insbesondere: Umwidmung von Nutzungsarten, Erschließung, Werbung und aktive Verkaufsorganisation. Diese Maßnahmen gehen laut EuGH über eine bloße Verwaltung von Privatvermögen hinaus und stellen eine wirtschaftliche Tätigkeit dar. Dass ein Geschäftsbesorger eingeschaltet worden sei, ändere daran nichts, denn das wirtschaftliche Risiko sei letztlich bei den Eheleuten verblieben.

Der EuGH betonte, dass die Bestimmung des Steuerpflichtigen dem nationalen Recht obliegt. Im konkreten Fall kann die Ehegattengemeinschaft als Steuerpflichtiger angesehen werden, sofern sie als wirtschaftlich Handelnde auftritt und das unternehmerische Risiko trägt. Nationale Regelungen können auch nichtrechtsfähige Gemeinschaften als eigenständige Unternehmer anerkennen.

Hinweis: Ob der Verkauf von Grundstücken durch Ehegatten der Umsatzsteuer unterliegt, hängt maßgeblich von der Art der Vermarktung ab. Ehegatten sollten prüfen lassen, ob sie einzeln oder gemeinsam als Unternehmer gelten. In Deutschland ist diese Frage weiterhin umstritten.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg

Privates Veräußerungsgeschäft: Grundstücksübertragung mit Schuldübernahme ist teilweise steuerpflichtig

Wer Immobilien des Privatvermögens innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist verkauft, muss den erzielten Wertzuwachs als Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften versteuern (bei Selbstnutzung gibt es Ausnahmen). Als steuerauslösender Verkauf gilt aber nur die entgeltliche Übertragung eines Wirtschaftsguts, nicht jedoch eine Schenkung. Steuerliche Fallstricke lauern jedoch, wenn ein Grundstück zwar ohne Kaufpreisfestlegung übertragen wird, der Erwerber jedoch die darauf lastenden Schulden übernimmt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat kürzlich entschieden, dass die Grundstücksübertragung in diesem Fall aufgrund der Schuldübernahme teilentgeltlich ist und daher anteilig ein privater Spekulationsgewinn versteuert werden muss. Geklagt hatte ein Vater, der im Jahr 2014 ein Grundstück für 143.950 EUR erworben und teilweise fremdfinanziert hatte. Fünf Jahre später hatte er das Grundstück auf seine Tochter übertragen. Zu diesem Zeitpunkt hatte das Grundstück einen Wert von 210.000 EUR. Die Tochter hatte im Rahmen der Übertragung die noch bestehenden Verbindlichkeiten in Höhe von 115.000 EUR übernommen.

Das Finanzamt teilte den Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil auf - ausgehend vom Verkehrswert im Übertragungszeitpunkt. Soweit das Grundstück unter Übernahme der Verbindlichkeiten entgeltlich übertragen worden war, besteuerte es den Vorgang als privates Veräußerungsgeschäft und setzte Spekulationssteuer (Einkommensteuer) gegenüber dem Vater fest.

Der BFH bestätigte diese Berechnung nun und erklärte, dass regelmäßig ein teilentgeltlicher Vorgang vorliege, wenn ein Wirtschaftsgut übertragen wird und zugleich damit zusammenhängende Verbindlichkeiten vom Erwerber übernommen werden. Wird das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung übertragen, unterfällt der Vorgang hinsichtlich des entgeltlichen Teils als privates Veräußerungsgeschäft der Einkommensteuer.

Hinweis: Bei der Übertragung von Immobilienvermögen an die nächste Generation sollte daher unbedingt die zehnjährige Spekulationsfrist im Auge behalten werden - auch wenn für die Übertragung kein Kaufpreis, sondern nur eine Schuldübernahme festgelegt wurde.

Grundstücksübertragung: Veräußerungsgeschäft oder gemischte Schenkung?

Es gibt Lebenssachverhalte, die für das Steuerrecht schwer zu erfassen sind und sich für die Beteiligten oft unterschiedlich darstellen. Ein häufiger Streitpunkt zwischen Finanzverwaltung und Steuerpflichtigem ist die Frage, wie eine Tätigkeit einzuordnen ist. Aber auch die Beurteilung, ob es sich bei einem Vorgang um ein Veräußerungsgeschäft oder eine gemischte Schenkung handelt, kann im Einzelfall zu Problemen führen. Im Streitfall ging die Klägerin von einer gemischten Schenkung und das Finanzamt von einem Veräußerungsgeschäft aus. Das Finanzgericht Düsseldorf (FG) musste darüber urteilen.

Die Klägerin war zu 50 % Erbin ihres verstorbenen Vaters. Die anderen 50 % erbte ihre Mutter. Das Vermögen bestand nur aus Kapitalvermögen. Beide Erbinnen vereinbarten, das geerbte Kapitalvermögen langfristig anzulegen bzw. nicht kurzfristig aufzulösen und dass das Erbe durch Ratenzahlungen seitens der Mutter an die Klägerin ausgeglichen wird. Im Jahr 2014 erwarb die Klägerin von ihrer Mutter ein bebautes Grundstück zu einem Verkehrswert von 52.000 EUR.

Im Jahr 2016 veräußerte sie es für 160.000 EUR weiter (Zufluss in 2017). Die Klägerin erklärte in der Einkommensteuererklärung Vermietungseinkünfte. Sie war der Ansicht, es handele sich bei der Grundstücksübertragung um einen erbrechtlichen Vorgang mit Versorgungscharakter bzw. eine gemischte Schenkung. Das Finanzamt sah darin jedoch ein privates Veräußerungsgeschäft.

Die Klage vor dem FG war unbegründet. Das Finanzamt ging zutreffend von einem privaten Veräußerungsgeschäft aus und hatte dieses dementsprechend der Besteuerung unterworfen. Die Klägerin hatte das Grundstück nach dem Erwerb in 2014 innerhalb von weniger als zehn Jahren veräußert. Entgegen ihrer Ansicht lag kein erbrechtlicher Vorgang mit Versorgungscharakter vor. Hierfür gab es nach Ansicht des Gerichts keine Anhaltspunkte. Auch lag keine gemischte Schenkung vor, da sich dafür die Beteiligten einig sein müssen, dass die Zuwendung unentgeltlich erfolgt. Die Klägerin hatte das Grundstück in Höhe des Marktwerts erworben.

Das FG konnte aber nicht feststellen, dass die Klägerin und ihre Mutter um den tatsächlichen Wert des übertragenen Grundstücks wussten und sich hinsichtlich der Wertdifferenz darüber einig waren, dass die Mutter ihrer Tochter das Grundstück teilweise unentgeltlich zuwendet.

Breitfeld Nitsche und Partner Steuerberatungsgesellschaft

Neuer Wall 26–28 | 20354 Hamburg | Tel. +49 (0)40 36 77 55 | Fax +49 (0)40 36 72 54
e-mail | mail@bnp-steuerberatung.hamburg | web | www.bnp-steuerberatung.hamburg