

Thema: Schenkung einer Eigentumswohnung und anschließende Veräußerung unter den Voraussetzungen des § 23 EStG



*RAin/StBin Agnes
Fischl-Obermayer
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN*

Frage: Ich bin verwitwet. Ich habe im Jahre 2018 eine vermietete Eigentumswohnung gekauft. Ich würde diese jetzt gerne wieder verkaufen, weil meine beiden Töchter das Geld für eigene Immobilienanschaffungen benötigen. Nachdem der Verkauf innerhalb der 10-Jahres-Frist erfolgt, müsste ich den Mehrwert versteuern.

Kann ich dies den beiden Töchtern auferlegen, da sie dann jeweils nur die Hälfte und hieraus insgesamt eine geringere Einkommensteuer zu zahlen haben.

Antwort: Sie müssen den Mehrwert als sogenannten Spekulationsgewinn versteuern. Ihren Fall hat der Bundesfinanzhof, das oberste deutsche Finanzgericht, gerade entschieden: Hat ein Grundstückseigentümer den Verkauf seines Grundstücks angebahnt, liegt nach Überzeugung des Bundesfinanzhofs kein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten vor, wenn er das Grundstück erst unentgeltlich auf seine Kinder überträgt und diese dann das Grundstück an den Käufer veräußern. Der Spekulationsgewinn ist dann nicht beim ursprünglichen Eigentümer, sondern bei den Kindern nach deren steuerlichen Verhältnissen zu erfassen.

Sie können sogar noch einen Makler beauftragen, müssen die Eigentumswohnung aber vor der Veräußerung Ihren beiden Töchtern schenken. Das löst zwar Notar- und Grundbuchkosten aus. Die Versteuerung des Spekulationsgewinns erfolgt dann aber in diesem Fall je zur Hälfte im Rahmen deren persönlichen steuerlichen Verhältnissen. Wenn diese Reihenfolge insgesamt steuerlich günstiger ist, dann sollte man dies so veranlassen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

