

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 23.07.2004

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Spießler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Ex-Partner verliert für sein Haus beim Auszug Eigenheimzulage

Welche Auswirkungen ergeben sich bei der Eigenheimzulage, wenn es bei einem Wohnungseigentümer in der Ehe kracht, er auszieht und in Erfüllung seiner Zugewinnausgleichspflicht die Eigentumswohnung auf den Ex-Ehegatten überträgt, der in der Wohnung wohnen bleibt?

Verlust der Eigenheimzulage

Mit dem Jahr der Übertragung, gegebenenfalls auch schon bei Auszug, fällt für den bisherigen Eigentümer die Eigenheimzulage für dieses Objekt weg. Ihm bleibt aber die Möglichkeit für ein so genanntes Folgeobjekt (nicht Zeitobjekt). Weil die Erfüllung der Zugewinnausgleichspflicht steuerlich als Entgeltlichkeit angesehen wird, steht dem übernehmenden Ehegatten neu die Eigenheimzulage zu unter der Voraussetzung, dass die Einkunftsgrenzen eingehalten werden und auch noch kein Objektverbrauch eingetreten ist.

Durch Nutzung droht Spekulationssteuer

Wenn bei einem solchen Ehekrach die Wohnung durch den späteren Übernehmer seit dem Auszug für längere Zeit zunächst genutzt wird, so droht innerhalb der 10-Jahresfrist eine Belastung mit Spekulationssteuer. Diese Steuer wird nur vermieden, wenn bei einem solchen Ehekrach die Wohnung zeitnah auf den anderen Ehegatten übertragen wird, möglichst bevor eine Überlassung stattfindet.

Im Zweifelsfällen sollte man beim Finanzamt eine verbindliche Auskunft darüber einholen, ob eine Steuerbelastung für den Veräußerungsgewinn droht wegen fehlender „eigener Nutzung“ im Zeitpunkt der Übertragung.

Entscheidet das Finanzamt negativ, so hat man immer noch die Möglichkeit die 10 Jahre abzuwarten.

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2004 Korte & Partner