

Artikel in der

## Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 02.07.2004

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Michael S. Korte**  
Steuerberater

### **Spekulationssteuer umgehen**

Abgabe entfällt bei vorangegangener Immobilienübertragung

---

Wenn Immobilien innerhalb von zehn Jahren veräußert werden, so werden nach jetzigem Stand Veräußerungsgewinne mit der so genannten Spekulationssteuer belegt. Diese fällt aber nicht an für eigengenutzte Immobilien.

#### Gefahren bei Nutzung durch neue Partner

Bei Scheidungen kommt es häufig vor, dass ein Ehegatte auszieht und der andere in der Eigentumswohnung verbleibt, die beiden Ehegatten gemeinsam gehört. Wenn nach geraumer Zeit der „flüchtende“ Ehegatte zwecks Regelung des Zugewinnausgleiches den anderen Ehegatten seinen Anteil überträgt, so sieht das Finanzamt dieses als Veräußerung an mit der unangenehmen Folge, dass innerhalb von zehn Jahren auf den Gewinn Spekulationssteuer anfällt. Die Befreiung zieht nicht, weil insoweit nicht mehr von einer Eigennutzung ausgegangen werden kann (nämlich soweit der Eigentumsanteil des ausgezogenen Ehegatten betroffen ist).

Diese Steuer kann nur dadurch vermieden werden, dass vor Überlassung der gemeinsamen Wohnung die hälftige Immobilie übertragen wird. Dadurch erhält der Übernehmer außerdem noch die Eigenheimzulage für die gesamte Wohnung und für den anderen Ehegatten tritt kein Objektverbrauch ein. Hier heißt es also, wie so oft im Steuerrecht, rechtzeitig und richtig geplant ist halb gewonnen.

Ist die Wohnungshälfte aber bereits ohne Übertragung überlassen worden, so sollte man gegebenenfalls den problematischen 10 Jahres-Zeitraum erst abwarten, bevor ein Übertrag vorgenommen wird.

Der Vollständigkeit halber ist noch darauf hinzuweisen, dass in solchen Fällen keine Grunderwerbsteuer anfällt und im Übrigen der Bundesfinanzhof in einem jüngeren Urteil Bedenken erhoben hat, ob dieses neue Gesetz betreffend Spekulationssteuer in allen Fällen verfassungskonform ist.

*Alle Angaben ohne Gewähr*  
Copyright © 2004 Korte & Partner