

## Ein neuer Service für Sie:

Ab sofort können Sie uns völlig kostenlos Ihre Fragen rund um Ihre Steuern stellen. Alle 14 Tage werden unsere Steuerberater diese für Sie beantworten, natürlich anonym.

Rufen Sie einfach an unter

**Telefon 0335/55899-0**

oder senden Sie eine E-Mail an

**kontakt@der-oderland-spiegel.de**



Diese Woche antwortet:

**Ines Schmidt**

Steuerberaterin

**ETL | Freund & Partner**

Steuerberatung in Frankfurt (Oder)

Ihr Steuerberater in Frankfurt (Oder)  
• kompetent • zuverlässig • erfahren

**Freund & Partner GmbH**  
**Steuerberatungsgesellschaft**

Niederlassung Frankfurt (Oder)

Franz-Mehring-Str. 23a · 15230 Frankfurt (Oder)  
Telefon: (0335) 56 49 80 · Fax: (0335) 564 98 88  
fp-frankfurtoder@etl.de · www.fp-frankfurtoder.de

Ein Unternehmen der ETL-Gruppe | [www.ETL.de](http://www.ETL.de)

Folgende Frage erreichte uns:

**Familie Müller aus Storkow hat eine Mietwohnung. Sie sind vom Westerwald nach Brandenburg gezogen. Dort haben Sie ein Einfamilienhaus verkauft. Nun stellen Sie die Frage, ob der Kaufpreis versteuert werden muss.**

Auf diese Frage kann man nicht ohne weitere Informationen mit "ja" oder "nein" antworten, denn wie es im Steuerrecht nun mal ist, kommt es "darauf" an. Deshalb werde ich in den folgenden Zeilen einige mögliche

Varianten zu beleuchten.

Das Einkommensteuergesetz kennt eine Vorschrift, bei der der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Grundstückes zu versteuern ist. Dabei wird auf eine 10-Jahresfrist zwischen Kauf und Verkauf abgestellt, die taggenau berechnet wird. Bekannt ist diese Frist auch unter dem Begriff "Spekulationsfrist", die bei Grundstücken und Rechten gem. Einkommensteuergesetz 10 Jahre beträgt.

Der Veräußerungsgewinn oder auch Veräußerungsverlust ermittelt sich aus dem Verkaufs-

preis abzüglich der Anschaffungskosten und Nebenkosten, die für die Veräußerung gezahlt wurden (z.B. Gebühren für die Löschung einer Grundschuld, Vorfälligkeitszinsen wegen vorzeitige Tilgung eines Darlehens).

Für die weitere Prüfung, ob eine Steuerpflicht vorliegt, muss man die Art der Nutzung des Grundstückes betrachten.

Wurde das Grundstück im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt, dann liegt damit ein

Ausnahmetatbestand vor. Der Veräußerungsgewinn bleibt dann steuerfrei.

Wurde das Grundstück allerdings zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzt, ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig, wenn die oben aufgeführte Frist nicht überschritten wurde.

Wenn beispielsweise dann der Veräußerungspreis nicht ausreicht, um Darlehen, die für das Grundstück aufgenommen worden waren, vollständig zu tilgen, dürfen künftig zu zahlende Zinsen weiter als Wer-

bungskosten aus Vermietung und Verpachtung in der Einkommensteuererklärung ange-setzt werden.

Das Grundstück bzw. Teile des Grundstückes könnte auch dem Betriebsvermögen zugeordnet sein, weil diese den Einkünften aus Gewerbebetrieb oder aus selbständiger Arbeit dienen. Dann ist der anteilige Gewinn aus der Veräußerung des Teils des Grundstückes im Rahmen dieser Einkünfte zu versteuern. Auf die oben genannte Frist kommt es dabei nicht an.

Da ein Grundstückskauf im-

mer eines notariellen Vertrages bedarf und der Notar die Verpflichtung hat, diese an die Finanzverwaltung zu melden, hat das Finanzamt Kenntnis vom Grundstückskaufvertrag. Zur Aufklärung des Sachverhaltes schickt das Finanzamt daraufhin oft einen Fragebogen, wo u.a. nach dem ursprünglichen Kaufpreis gefragt wird. Wurde das Grundstück zu Vermietungseinkünften genutzt oder diente es dem Gewerbebetrieb bzw. der freiberuflichen Tätigkeit, hat das Finanzamt i.d.R. davon Kenntnis durch abgegebene Steuererklärungen.