

Trennung? Achtung: Steuerfalle Vermögensauseinandersetzung

Johannes G. Bischoff, Kerstin Löbe

Häufig erwerben Eheleute während der gemeinsamen Ehezeit die selbst genutzte Immobilie zu jeweils hälftigem Eigentum. Auch zur Vermietung bestimmte Objekte werden zumeist gemeinsam angeschafft. Sehen sich die Partner zur Trennung oder Scheidung gezwungen, soll regelmäßig auch das gemeinsame Vermögen getrennt werden. In diesem Fall sind die steuerlichen Rahmenbedingungen unbedingt zu beachten. Auch wenn im Vorgriff auf eine einvernehmliche Scheidung bereits zu einem frühen Zeitpunkt nach der räumlichen Trennung eine Vermögensauseinandersetzung gewünscht ist, kann dies erhebliche ertragsteuerliche Folgen haben.

Privates Veräußerungsgeschäft bei Immobilien

Erfolgt die Veräußerung eines Privatgrundstücks innerhalb der „Spekulationsfrist“ von 10 Jahren seit der Anschaffung, liegt grundsätzlich ein „privates Veräußerungsgeschäft“ i.S.d. § 23 EStG vor. In diesem Fall unterliegt der Veräußerungsgewinn oder -verlust grundsätzlich der tariflichen, individuellen Einkommensteuer beim Veräußerer. Miteigentumsanteile am Grundstück werden wie das Grundstück selbst behandelt. Werden also mehrere Miteigentumsanteile am selben Grundstück nacheinander erworben, so handelt es sich um getrennt zu behandelnde Anschaffungsvorgänge.

Tipp

Bei der Fristberechnung ist grundsätzlich das Datum der notariellen Urkunde maßgebend.

Ausnahme: Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Bei einer selbstgenutzten Wohnung kommt die Versteuerung eines Gewinns aus der Veräußerung nicht in Betracht, wenn diese

- im Zeitraum zwischen Anschaffung (oder Fertigstellung) und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder
- im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren (also in einem zusammenhängenden Zeitraum innerhalb der letzten 3 Kalenderjahre, der nicht die vollen 3 Kalenderjahre umfassen muss) zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Wenn der veräußernde (geschiedene oder getrennt lebende) Ehepartner im Veräußerungszeitpunkt nicht mehr in der Immobilie wohnt, kann er sich jedoch nicht auf das Vorliegen „eigener Wohnzwecke“ berufen. Insbesondere die Nutzung durch die eigenen minderjährigen Kinder, die sich beispielsweise im Haushalt der getrennt lebenden Ehefrau befinden, kann dem veräußernden Ehemann nicht zugerechnet werden. Denn minderjährige Kinder haben keinen eigenen Haushalt, sondern sind dem Haushalt des betreuenden Elternteils zuzuordnen. Beim Tatbestandsmerkmal der ausschließlichen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken stellt der Bundesfinanzhof (BFH) entscheidend darauf ab, ob der Familienverbund (noch) rechtlich Bestand hat.

Tipp

Um Veräußerungsgewinne im Scheidungsfall nicht entstehen zu lassen, kann dem veräußernden Ehepartner geraten werden, entweder bis zum Veräußerungszeitpunkt oder zumindest noch zu Beginn des Jahres der Veräußerung in der Immobilie wohnen zu bleiben. Dabei reicht das Beibehalten eines Zweitwohnsitzes. Denn eine Immobilie wird auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn sie der Veräußerer nur zeitweilig bewohnt, sie ihm aber in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Es sollte in diesem Fall dokumentiert werden, dass dort auch (zumindest zeitweise) tatsächlich übernachtet wurde. Zudem sollte sich der veräußernde Ehegatte bis zum Veräußerungszeitpunkt an den laufenden

Kosten des Objekts (Strom, Heizung, Erhaltungsaufwendungen usw.) beteiligen.

Zugewinnsgemeinschaft

Die Ehegatten leben in Zugewinnsgemeinschaft, soweit sie durch Ehevertrag nichts anderes vereinbart haben. Bei einer Scheidung oder einem Güterstandswechsel (i.d.R. zur Gütertrennung) wird der Vermögenszuwachs, den jeder Ehegatte für sich während der Dauer der Zugewinnsgemeinschaft erzielt hat, nach den Vorschriften der §§ 1372 ff. BGB ausgeglichen (Zugewinnausgleich).

Ertragsteuerlich zu beachten ist, dass die Ausgleichsforderung bei Auflösung des Güterstandes eine Geld(summen)forderung darstellt und keine Geldwertforderung. Wird statt der Überweisung der Zugewinnausgleichsforderung z. B. der hälftige Miteigentumsanteil einer Immobilie übertragen, hat dies mit der Zugewinnsgemeinschaft, ihrer Auflösung und dem Ausgleich des Zugewinns, nichts zu tun. Insoweit sind zwei Vorgänge gegeben, die getrennt nebeneinander stehen:

1. die Auflösung der Zugewinnsgemeinschaft mit der Entstehung des Ausgleichsanspruchs einerseits und
2. die Übertragung der Immobilie andererseits.

Setzen sich Ehegatten im Zuge der Ehescheidung nun in der Weise auseinander, dass der auf Geld gerichtete Anspruch auf Ausgleich des Zugewinns durch Übertragung einer dem ausgleichsverpflichteten Ehegatten gehörenden Immobilie (oder seinem Miteigentumsanteil daran) erfüllt wird, liegt ein entgeltliches Geschäft vor. Sofern dieser Vorgang innerhalb der „Spekulationsfrist“ erfolgt, sind die vorstehenden Grundsätze zu beachten.

Tausch

Sind die Ehegatten beispielsweise hälftig Miteigentümer von 2 Immobilien, dem selbstgenutzten Familienwohnheim und einer vermieteten Immobilie, bietet es sich gedanklich an, die hälftigen Anteile zu tauschen. Gewollt ist oft, dass z. B. die Ehefrau die Ehwohnung übernimmt und dort mit den gemeinsamen Kindern wohnen bleibt. Im Gegenzug übernimmt der Ehemann das Mietgrundstück. Steuerlich liegt in einem solchen Fall ein entgeltliches Tauschgeschäft vor – und nicht etwa „gegenseitige Schenkungen“. Dieser Tausch führt zu Veräußerungs- und An-

schaffungsvorgängen, die innerhalb der „Spekulationsfrist“ der Einkommensteuer unterliegen können.

Praxisimmobilie

Befand sich die Praxisimmobilie bisher im steuerlichen Privatvermögen des Nicht-Praxisinhabers und will der Praxisbetreiber die Immobilie nun übernehmen, um auch insoweit zukünftig vom Ex-Ehegatten frei zu sein, entsteht (notwendiges) Betriebsvermögen. Im Zeitpunkt der Übertragung ist die Immobilie zwingend in das Praxisvermögen aufzunehmen. Der Praxisinhaber kann sodann Abschreibungen auf das Gebäude als Betriebsausgaben geltend machen. Darüber hinaus ist die Immobilie fortan aber „steuerverstrickt“, eine spätere Veräußerung unterliegt – unabhängig von Fristen – der Einkommensteuer.

Grunderwerbsteuer

Eine gute Nachricht gibt es allerdings in Bezug auf die Grunderwerbsteuer: Veräußerungen und Tauschvorgänge zwischen Eheleuten (§ 3 Nr. 4 GrEStG) und auch frühere Ehegatten im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach der Scheidung (§ 3 Nr. 5 GrEStG) sind Grunderwerbsteuerfrei.

Fazit

Eine Vermögensauseinandersetzung ist meist sehr komplex und kann teuer werden. Daher macht es Sinn, eine steuerliche Beratung hinzuzuziehen. Beispielsweise lassen sich Fehler häufig bereits vermeiden, indem noch eine verhältnismäßig kurze Zeit zugewartet wird.

Johannes G. Bischoff

Prof. Dr. rer. pol., Steuerberater, vBP

Kerstin Löbe

Dipl. Finanzwirtin (FH), Steuerberaterin

beide:

Prof. Dr. Bischoff & Partner AG, Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte

Theodor-Heuss-Ring 26, 50668 Köln

Korrespondenzadresse:

Prof. Dr. Bischoff & Partner, E-Mail: service@bischoffundpartner.de,
Internet: www.bischoffundpartner.de