

Spekulationsgeschäfte mit Grundbesitz

# Steuerliche Aspekte für Ärzte und Ärztinnen

Grundsätzlich ist der Verkauf von Grundbesitz durch einen Arzt – also von Häusern, Wohnungen, Grundstücken etc. – seine Privatsache und demzufolge für das Finanzamt tabu, das heißt steuerfrei. Wie von jedem Grundsatz, so gibt es auch von diesem Prinzip eine Ausnahme. Gemeint sind die sogenannten Spekulationsgeschäfte, auf die in den folgenden Ausführungen näher eingegangen wird.

Zu den sonstigen Einkünften des Arztes im Sinne des § 22 EStG gehören gemäß Ziffer 2 auch die Einkünfte aus Spekulationsgewinnen im Sinne des § 23 EStG. Nach dessen Absatz 1 Ziffer 1 a wiederum sind Spekulationsgeschäfte solche, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten nicht mehr als zwei Jahre beträgt. Zu den grundstücksgleichen Rechten gehören insbesondere das Erbbaurecht, das Wohnungseigentum sowie – nach der Auffassung der Finanzverwaltung – auch die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft.

**Spekulationsgewinn**

Spekulationsgeschäfte sind also Geschäfte, bei denen Immobilien, die sich im Privatvermögen befinden, innerhalb einer Frist von nicht mehr als zwei Jahren angeschafft und wieder veräußert werden. Wird bei diesen Transaktionen ein Gewinn erzielt, so wird dieser als „sonstige Einkünfte“ der Einkommensteuer unterworfen.

Damit ein Spekulationsgeschäft im Sinne des § 23 EStG vorliegt, muß der veräußerte Grundbesitz mit dem erwor-

benen identisch sein, daß heißt, das Spekulationsgeschäft setzt ein Anschaffungs- und Veräußerungsgeschäft derselben Immobilien voraus. Diese Identität kann zum Beispiel dann problematisch sein, wenn das betreffende Grundstück als Gesamtes angeschafft, jedoch nur teilweise wiederveräußert wird.

Ein Beispiel: Herr Schuster erwirbt am 30. 9. 1988 einen Bauplatz mit einer Fläche von 4000 Quadratmeter für 200 000 DM. Anschließend parzelliert er das Areal. Eine Parzelle von 2000 Quadratmeter verkauft er am 30. 4. 1989 für 130 000 DM, während er auf der zweiten Parzelle einen Bungalow errichtet.

Beim Verkauf der Grundstücksparzelle handelt es sich nach der Entscheidung des Bundesfinanzhofes um ein steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft im Sinne des § 23 EStG (vergleiche BFH vom 19. 9. 1983, VIII R 161/82, BStBl. 1984, II, S. 26). Der Spekulationsgewinn von 30 000 DM (= 130 000 minus 100 000 DM) unterliegt der Einkommensteuer.

Wie bereits ausgeführt, erfordert der Tatbestand eines Spekulationsgeschäftes sowohl die Anschaffung als auch die Veräußerung eines Grundstückes. Unter dem Begriff „Anschaffung“ ist der

**Côte d'Azur**

Villen, Landhäuser, Appartements, Grundstücke, Prestige sowie Renditeobjekte von Menton bis etwas über Cannes hinaus, zu verkaufen.

**Cagnes sur Mer**

Villa, direkt am Meer, 100 m<sup>2</sup> Wohnfl., 4 Zi., Wohnzi., mit Kamin, davon 1-Zi.-Wohnung extra, Garage, Grundstück 330 m<sup>2</sup>. Der Preis: 1 600 000 FF, ca. 485 000 DM.

**„Les Haute de Cagnes“**

Appartement, 71 m<sup>2</sup> Wohnfl., 4 Zi., 4. und letzte Etage, 2 km Meer, Meeresblick und Blick auf Altstadt, Wohn. wurde renoviert. Der Preis 480 000.- FF, ca. 146 000.- DM.

**Villeneuve-Loubet**

Studio, 30 m<sup>2</sup>, Kochnische, Dusche, 500 m vom Meer, Meeresblick, 25 m<sup>2</sup> Garten mit Zugang zum Swimmingpool der bewachten Residenz. Der Preis: 425 000.- FF, ca. 129 000.- DM.

Telefon (0 61 72) 3 95 85 oder Telefax (0 61 72) 30 11 97

## Finanzmanagement für Gewinner!

- 1

**Einstieg in Geldanlagen:**

Festgeldanlagen ab 5000,- DM zu 8,75 % p.a.; monatliche Kündigung jederzeit möglich; Anlage bei Luxemburger Bank.
- 2

**Euro-Capital-Anlagen:**

Über Luxemburger Banken, über Schweizer Banken; Rentenpapiere bis 18% p.a. erzielbar.
- 3

**Sensationelles Experten-Handels-System:**

Sie investieren in 14 verschiedene Märkte, die durch ein intelligentes Expertensystem überwacht und optimal genutzt werden. Die spezielle Kombination der ausgewählten Märkte ermöglicht Ihnen auch in Krisen außergewöhnliche Gewinn-Chancen.



**Bitte senden Sie mir ausführliche Informationen über Ihre Anlagestrategie:**



Name

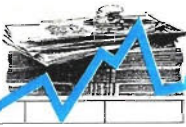
Straße

PLZ  Ort

Telefon

**PROCUNIA**

**Kapital-Anlagen-Vermittlungs GmbH**  
**D-W 8110 Murnau - Auweg 16**  
**☎ 0 88 41/9 91 64**



entgeltliche Erwerb von Grundvermögen zu verstehen. Keine Anschaffung ist somit der unentgeltliche Erwerb aufgrund einer Erbschaft, Erbauseinandersetzung oder Schenkung. Auch die Entnahme eines Grundstückes aus dem Betriebsvermögen und dessen Überführung in das Privatvermögen stellt keine Anschaffung dar, denn in diesem Falle fehlt der erforderliche Vermögensübergang von einer Person zur anderen.

Ebenso wie bei der Anschaffung des Spekulationsobjektes muß auch bei dessen Veräußerung ein entgeltliches Rechtsgeschäft unter Lebenden gegeben sein. Bei unentgeltlicher Übertragung des Grundbesitzes scheidet ein Spekulationsgeschäft aus. Ferner liegt bei der Veräußerung von selbst hergestellten Wirtschaftsgütern, also zum Beispiel eines Gebäudes, niemals ein Spekulationsgeschäft vor. Gleichgültig ist es jedoch für die Annahme eines Spekulationsgeschäftes, ob die Veräußerung der Immobilien auf einem freien Willensentschluß beruht oder ob sie aus einer Zwangslage heraus erfolgte (wie zum Beispiel bei Krankheit, Versteigerung oder drohender Enteignung).

Für die Berechnung der genannten Zweijahresfrist ist sowohl bei der Anschaffung des Grundbesitzes als auch bei dessen späterer Veräußerung grundsätzlich jeweils der Zeitpunkt des Abschlusses der obligatorischen oder schuldrechtlichen Verträge maßgebend, nicht jener der Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch. Wird jedoch ein notariell beurkundeter Vorvertrag abgeschlossen, in dem sich die Parteien unwiderruflich und auch unbedingte zum Abschluß eines späteren Kaufvertrages über

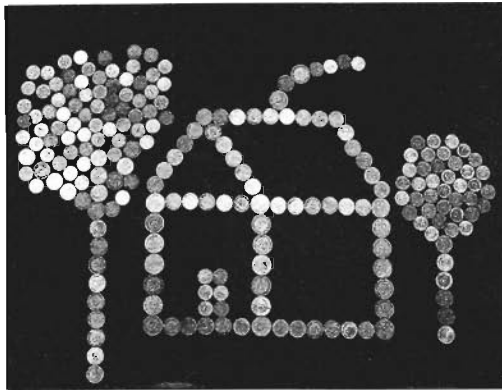
ein Grundstück verpflichten, so ist in diesem Fällen für die Berechnung der Zweijahresfrist des § 23 EStG bereits der Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrages maßgebend.

Der Gewinn oder Verlust aus Spekulationsgeschäften mit Immobilien ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits

und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie den Werbungskosten andererseits. Zu den Werbungskosten, die vom Veräußerungspreis abgesetzt werden dürfen, gehören nur jene, die auch tatsächlich im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung stehen und auch vom Veräußerer und Spekulant getragen werden müssen (wie zum Beispiel Maklerprovision, Gerichtskosten, eventuell Grunderwerbsteuer etc.).

Wer das Hauslebensbauen richtig anfangt, der hat kleinere Bäume als Häuser – zumindest am Anfang.

Foto:  
Karl Zimmermann



und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie den Werbungskosten andererseits.

Zu den Werbungskosten, die vom Veräußerungspreis abgesetzt werden dürfen, gehören nur jene, die auch tatsächlich im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung stehen und auch vom Veräußerer und Spekulant getragen werden müssen (wie zum Beispiel Maklerprovision, Gerichtskosten, eventuell Grunderwerbsteuer etc.).

### Werbungskosten

Nicht abzugsfähig sind dagegen jene Aufwendungen, die mit der laufenden Nutzung des veräußerten Grundbesitzes zusammenhängen. Hinzuweisen ist noch auf die wichtige Bestimmung des § 23 Absatz IV Satz 2. Danach bleiben die Gewinne aus Spekulationsgeschäften steuerfrei, wenn der aus den Speku-

lationengeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 1 000 DM betragen hat. Das gilt auch bei einem Verkauf auf Ratenbasis, wenn der gesamte Gewinn zwar den Betrag von 1000 DM übersteigt, die jährlichen Ratenzahlungen jedoch unter dem Betrag von 1 000 DM liegen.

Verluste aus Spekulationsgeschäften haben für den Grundstücksspekulant – im Gegensatz zu anderen Verlusten aus Bauherrenmodellen – nur eine relativ eng begrenzte steuerliche positive Auswirkung. Für sie ist nämlich durch den Gesetzgeber im § 23 Absatz IV Satz 3 ein hemmender „Riegel“ in Form eines sogenannten Verlustausgleichsverbotes vorgeschoben. Danach dürfen die Verluste nur bis zur Höhe des Spekulationsgewinns, den der Steuerpflichtige im gleichen Kalenderjahr erzielt hat, ausgeglichen werden; sie dürfen auch nicht nach § 10 d EStG im Rahmen des sogenannten Verlustabzuges abgezogen werden.

Dieses Verlustausgleichsverbot für die Verluste aus Spekulationsgeschäften kann sich für manchen Grundstücksspekulant unter Umständen nachteilig auswirken. Hat er in einem Kalenderjahr Spekulationsverluste in Höhe

von 10 000 DM erwirtschaftet, jedoch in demselben Veranlagungszeitraum nur einen Spekulationsgewinn von 2 000 DM erzielt, so „verpufft“ die Differenz von 8 000 DM an überschießendem Verlust ohne jede positive Auswirkung auf seine Steuerlast in dem betreffenden Jahr. Wäre jedoch die umgekehrte Situation für ihn gegeben, so käme der Verlust voll zur Geltung, und der Spekulant hätte nur Einkünfte in Höhe von 8 000 DM zu versteuern.

Abschließend sei hier noch auf die Gefahren für den Arzt als Immobilienverkäufer hingewiesen, wenn er zum Beispiel innerhalb relativ kurzer Zeit mehrere Eigentumswohnungen, Gebäude oder Grundstücke veräußert. In diesen Fällen könnte nämlich von der Finanzverwaltung eine gewerbliche Tätigkeit als Grundstückshändler angenommen werden. Eine solche Einschätzung des Arztes hätte dann für ihn die negative Folge, daß seine Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien sowohl der Einkommen- als auch der Gewerbesteuerpflicht unterliegen würden. Denn gewerblich ist generell eine selbständige, nachhaltige Tätigkeit, die mit Gewinnerzielungsabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt (vergleiche hierzu auch § 1 Absatz I GewStDV und die umfangreiche BFH-Rechtsprechung zum „gewerblichen Grundstückshandel“, zum Beispiel das BFH-Urteil vom 23. 10. 87, BStBl. 1988, II, Seite 293, oder das BFH-Urteil vom 6. 4. 90, BStBl. 90, II, S. 1057 und den neuen Erlaß des BfF vom 20. 12. 1990, BStBl. I 1990, Seite 884 ff.).  
Willi Strunz  
Dipl.-Volksw., Steuerberater

**„Fragen kostet nichts, nicht fragen kann teuer werden.“**  
Die richtige Finanzierung kann viele 10.000 DM einsparen helfen, denn nicht nur die Zinshöhe ist wichtig, sondern auch

- die nutzungskonforme Laufzeit,
  - die steuerlichen Vorteile,
  - die Erhöhung Ihrer Liquidität.
- Leasing hat sich hierbei als besonders vorteilhaft erwiesen und wird seit vielen Jahren von wirtschaftlich erfolgreichen Ärzten zur vollsten Zufriedenheit angewendet.

- Vorteile, die Sie nutzen sollten:**
1. Günstigste Konditionen.
  2. Unser Versicherungspaket gibt Ihnen zusätzliche Sicherheit.
  3. Ein Partner, auf den Sie sich verlassen können.
  4. Nutzen Sie unsere 22-jährige Markterfahrung.

**Wir verleasen:**  
- med.-techn. Geräte  
- den PKW Ihrer Wahl

medico Leasing GmbH  
Poisdammer Str. 85  
1000 Berlin 30  
für Sie gebührenfrei:  
☎ 0130 - 852 555  
Fax 030 - 262 84 95