



# Steuerpflicht bei privaten Veräußerungsgeschäften

Grundsätzlich gilt, dass die Veräußerung von Privatvermögen steuerfrei ist. Dies betrifft den Verkauf von „Kleinigkeiten“, die über Internetplattformen wie zum Beispiel eBay verkauft werden, genauso, wie den Verkauf von wertvolleren Sachwerten, wie zum Beispiel im Privatvermögen gehaltenen Antiquitäten, Oldtimern, Gemälden, Schmuck etc. oder Immobilien. Wie immer im Steuerrecht gibt es allerdings Ausnahmen, die, wenn man sie nicht beachtet, zu erheblichen Steuerzahlungen führen können. Gerade der Verkauf von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien, der wegen in den letzten Jahren erheblicher gestiegener Immobilienpreise besonders lohnend erscheint, birgt das Risiko erheblicher Nachzahlungen. Aber auch in vielen anderen Bereichen sind die erzielbaren Verkaufspreise, zum Beispiel bei Oldtimern und Schmuck, erheblich gestiegen, sodass es sich auch hier lohnt, die Voraussetzungen für einen steuerfreien Verkauf genau zu kennen.

Bei Immobilien ist zu unterscheiden, ob diese seit Anschaffung (bzw. Fertigstellung) ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. In diesem Fall ist ein Verkauf immer steuerfrei. War die Immobilie im vorgenannten Zeitraum teilweise vermietet, so ist ein Verkauf steuerfrei, wenn sie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Die Formulierung „zu eigenen Wohnzwecken genutzt“ betrifft auch Immobilien, die nur zeitweilig selbst bewohnt werden und ansonsten nicht vermietet wurden, wie zum Beispiel Zweitwohnungen, Ferienimmobilien und Wohnungen im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung. Um das zeitliche Kriterium „in den beiden vorangegangenen Jahren“ zu erfüllen, reicht es darüber hinaus aus, dass die Immobilie im vorletzten Jahr nur an einem Tag selbst genutzt wurde.

Es ist also möglich, eine Immobilie in 2019 steuerfrei zu veräußern, wenn diese (durchgängig) in 2019, in 2018 und lediglich am 31.12.2017 selbst genutzt wurde. Allerdings muss der Steuerpflichtige den entsprechenden Nachweis hierfür erbringen können. Wurde die Immobilie im Privatvermögen vermietet, so verlängert sich die Haltedauer für einen steuerfreien Verkauf auf zehn Jahre.

Für die Berechnung der jeweiligen Frist kommt es grundsätzlich auf das der Anschaffung und Veräußerung zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft an. Bei Erwerb und Veräußerung einer Immobilie ist also der Tag des Abschlusses des jeweiligen notariellen Kauf- bzw. Verkaufsvertrages maßgeblich. Unerheblich ist, wann der Eigentumserwerb im Grundbuch eingetragen wurde oder wann das wirtschaftliche Eigentum (Nutzen und Lasten) übergeht. So kann also ein am 28.2.2009 erworbenes und zwischenzeitlich vermietetes Grundstück erst ab dem 1.3.2019 steuerfrei veräußert werden.

Bei anderen Wirtschaftsgütern als Grundstücken, also zum Beispiel Oldtimer etc., beträgt die Veräußerungsfrist ein Jahr, wobei auch hier gilt, dass in dieser Frist diese Gegenstände nicht vermietet wurden. Auch für die Berechnung dieser Frist sind die Daten der entsprechenden Kauf- bzw. Verkaufsverträge maßgeblich. Sollte es sich bei dem verkauften Gegenstand um ein Erbstück oder eine Schenkung handeln, wird die Zeit, die der Erblasser oder Schenker diesen Gegenstand in seinem Besitz hatte, dem Verkäufer angerechnet.

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren gehören seit Einführung der Abgeltungssteuer ab 2009 nicht mehr zu den Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften, sondern zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Damit werden solche Gewinne unabhängig von der Haltedauer zeitlich unbegrenzt steuerlich erfasst. Dabei ist diese Regelung erstmals auf Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren anzuwenden, die nach dem 31.12.2008 erworben und veräußert wurden. Für vor dem 1.1.2009 angeschaffte Wertpapiere gilt das alte Recht. Das heißt, solche Papiere können heute unverändert steuerfrei veräußert werden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass beim regelmäßigen Verkauf von Gegenständen die Grenze zur Gewerblichkeit nicht überschritten wird. Dies betrifft zum Beispiel den Handel über Internetplattformen. Wenn hier regelmäßig Ware angeboten wird oder Gegenstände zum späteren Wiederverkauf gezielt angekauft werden, kann es auch unter Einhaltung der vorgenannten

1-Jahres-Frist zu einer Steuerbarkeit kommen.

Der Gewinn oder Verlust aus privaten Veräußerungsgeschäften ist die Differenz zwischen dem Veräußerungspreis und den Anschaffungskosten. Zu diesen gehören auch alle Nebenkosten, die im Zusammenhang mit der Anschaffung entstanden sind. Bei vermieteten Wirtschaftsgütern, wie zum Beispiel bei Immobilien, vermindern sich die Anschaffungskosten um die steuerlich geltend gemachten Abschreibungen. Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften können nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden. Eine Verrechnung ist nur mit Gewinnen aus entsprechenden Geschäften möglich. Darüber hinaus können solche Verluste in die Folgejahre vorgezogen werden, um sie dann gegebenenfalls mit entsprechenden Gewinnen verrechnen zu können.

Sind die Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften pro Veranlagungsjahr geringer als 600 EUR, bleiben diese steuerfrei. Bei zusammenveranlagten Ehegatten können Verluste des einen Ehegatten mit Gewinnen des anderen Ehegatten ausgeglichen werden.

## INFORMATION

### Nowak GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eyk Nowak  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater  
Amalienbadstraße 41, 76227 Karlsruhe  
Tel.: 0721 915691-56  
info@nowak-steuerberatung.de  
www.nowak-steuerberatung.de



Infos zum Autor