

## Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte – Von eBay bis Immobilie

### Inhalt

- I. Freigrenze von 599,99 €
- II. Gewinne oder Verluste gehören zu den sonstigen Einkünften
- III. Gegenstand von privaten Veräußerungsgeschäften
- IV. Gründe für den Verkauf sind irrelevant
- V. Wie wird die Veräußerungsfrist berechnet?
- VI. Berechnung des Veräußerungsgewinns bzw. -verlustes
- VII. Besteuerungszeitpunkt
- VIII. Wie Veräußerungsverluste verrechnet werden

Wenn Sie Gegenstände Ihres Privatvermögens verkaufen, z.B. Ihre Plattensammlung auf einer Internet-Auktionsplattform oder ein Eigenheim mit Grundstück, brauchen Sie den Veräußerungsgewinn im Allgemeinen nicht der Einkommensteuer zu unterwerfen. Jedoch gibt es – wie so häufig im Steuerrecht – Ausnahmen, die man kennen sollte.

Hauptanliegen dieses Merkblatts ist es, Ihnen Informationen über die Besteuerungsgrundsätze zu geben, darzulegen, in welchen Situationen doch eine Steuerpflicht eintritt und dabei aufzuzeigen, wie Sie Steuerfallen vermeiden.

### I. Freigrenze von 599,99 €

Das Wichtigste vorab: Es gibt eine Freigrenze bei der Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften in Höhe von 599,99 €. D.h., Ihr Gesamtgewinn aus allen privaten Veräußerungsgeschäften bleibt steuerfrei, wenn er weniger als 600 € beträgt. Zur Ermittlung des „Gesamt-Veräußerungsgewinns“ sind sämtliche Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften des Veranlagungszeitraums zusammenzurechnen und ggf. mit Verlusten aus privaten Veräußerungsgeschäften zu verrechnen. Wird die Besteuerungsgrenze von 600 € erreicht oder überschritten, ist der gesamte Gewinn in

# MERKBLATT

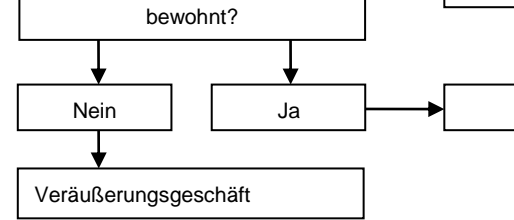
voller Höhe steuerpflichtig, und nicht nur mit dem die Freigrenze übersteigenden Betrag.

Haben Sie und Ihr mit Ihnen zusammen veranlagter Ehegatte beide Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielt, ist für jeden Ehegatten gesondert zu prüfen, ob sein Gesamtgewinn unter 600 € liegt und deshalb nicht zu versteuern ist. Die Freigrenze von 599,99 € steht also **jedem Ehegatten** höchstens bis zur Höhe seines Gesamtgewinns aus privaten Veräußerungsgeschäften zu. Es ist nicht zulässig, auf die Gesamtgewinne beider Ehegatten die doppelte Freigrenze anzuwenden.

Beispiel: Sie, der Ehemann, haben im Jahr 2018 Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften von insgesamt 550 €, Ihre Ehefrau von 580 € erzielt. Beide Gewinne unterliegen nicht der Besteuerung, da sie nicht die Freigrenze übersteigen. Aber: Haben Sie einen Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften von 650 €, Ihre Ehefrau von 480 € erzielt, ist Ihr Veräußerungsgewinn von 650 € in voller Höhe steuerpflichtig, der Veräußerungsgewinn Ihrer Ehefrau dagegen steuerfrei, da er die Freigrenze von 599,99 € nicht übersteigt.

## II. Gewinne oder Verluste gehören zu den sonstigen Einkünften

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften gehören zu den sonstigen Einkünften, die Sie in der „Anlage SO“ eintragen müssen.



**Hinweis:** Die Besteuerung eines Veräußerungsgewinns als Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften ist ausgeschlossen, wenn Sie Wirtschaftsgüter veräußern, deren Erlös bei den sog. Gewinneinkünften, z.B. Einkünften aus Gewerbebetrieb oder selbständiger Arbeit, als Betriebseinnahme oder bei den sog. Überschusseinkünften, z.B. Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, als Einnahme anzusetzen ist. Hierunter fallen u.a. der Verkauf des zu Ihrem Betriebsvermögen gehörenden Pkws oder des Firmen-PCs.

## III. Gegenstand von privaten Veräußerungsgeschäften

### 1. Immobilien

Gegenstand von privaten Veräußerungsgeschäften können fremd genutzte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sein. Für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte beträgt die Veräußerungsfrist zehn Jahre. Zu den grundstücksgleichen Rechten gehören vor allem das Erbbaurecht, das Mineralgewinnungsrecht und das Wohnungseigentum, nicht jedoch das Dauerwohnrecht. Ausdrücklich ausgenommen von der Veräußerungsgewinnbesteuerung sind Wirtschaftsgüter,

- die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung **ausschließlich** zu eigenen Wohnzwecken (1. Alternative) oder
- im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden (2. Alternative).

Beispiel 1: Sie haben 2016 einen Bauplatz erworben, den Sie in 2017 mit einem Einfamilienhaus bebaut haben, das Sie bis zur Veräußerung in 2018 selbst bewohnt hat. Da Sie das Einfamilienhaus zwischen Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben, ist der Veräußerungsgewinn nicht zu erfassen (1. Alternative). Das gilt auch für den auf den Grund und Boden entfallenden Gewinn.

Beispiel 2: Sie haben 2013 ein Einfamilienhaus erworben, das Sie bis Ende 2015 vermietet und anschließend selbst bewohnt haben. Im November 2018 verkaufen Sie das Haus. Da Sie die Immobilie im Veräußerungsjahr 2018 und in den beiden vorangegangenen Jahren 2016 und 2017 selbst bewohnt haben, ist der Gewinn bzw. Verlust nicht steuerbar (2. Alternative).

Beispiel 3: Sie haben 2014 eine Eigentumswohnung erworben, die Sie bis einschließlich Mai 2016 vermietet hatten. Ab 1.7.2016 bis 30.9.2018 haben Sie die Eigentumswohnung für eigene Wohnzwecke genutzt. Der Gewinn bzw. Verlust ist nicht steuerbar. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken "im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren" (2. Alternative) liegt auch dann vor, wenn das Gebäude in einem zusammenhängenden Zeitraum genutzt wird, der sich über drei Kalenderjahre erstreckt, ohne sie - mit Ausnahme des mittleren Kalenderjahrs - voll auszufüllen.

**Hinweis:** Eine (ausschließliche) Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist auch dann gegeben, wenn eine Mitbenutzung durch den Ehegatten oder andere Angehörige erfolgt. Unschädlich ist auch, wenn die Wohnung auch mit einem Dritten, z.B. dem nichtehelichen Lebenspartner, bewohnt wird.

Praxistipp: Ein Gebäude wird auch zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn es der Steuerpflichtige nur zeitweilig bewohnt, sofern es ihm in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Deshalb fallen bei Eigennutzung auch Zweitwohnungen, nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnungen und Wohnungen, die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzt werden, unter die Ausnahmeregelung. Sie sind von der Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft auszunehmen, wenn sie "im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren" zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden, und zwar auch, wenn sie z.B. als Ferienimmobilie nur zeitweilig vom Steuerpflichtigen bewohnt wurden.

## 2. Andere Wirtschaftsgüter

Zu Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften führt auch die Veräußerung von „anderen“ privaten Wirtschaftsgütern. Für andere Wirtschaftsgüter beträgt die Veräußerungsfrist nur **ein Jahr**. Andere unter die „Spekulationsbesteuerung“ fallende Wirtschaftsgüter sind prinzipiell alle abnutzbaren und nicht abnutzbaren Gegenstände des Privatvermögens. Ausdrücklich ausgenommen von der Besteuerung sind Gegenstände des täglichen Gebrauchs, z.B. ein gebrauchter Pkw, Möbel, ein Campingwagen oder ein Wohnmobil, weil bei derartigen Veräußerungsgeschäften innerhalb der einjährigen Veräußerungsfrist fast immer Verluste anfallen.

Zu den anderen Gegenständen, die bei einem Verkauf innerhalb der Veräußerungsfrist von einem Jahr zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgeschäft führen können, gehören z.B. Wertgegenstände, wie etwa Edelmetalle (Gold- und Silberbarren), Münzen, Kunstgegenstände, Antiquitäten, Oldtimer, Briefmarkensammlungen. Entsprechendes gilt für Geschäfte mit Devisen, also mit Nicht-Euro-Währungen. Wenn Sie ein Fremdwährungskonto unterhalten, z.B. Schweizer Franken oder Devisen, z.B. US-Dollar, in Ihrem Bankschließfach aufbewahren und diese innerhalb eines Jahres in Euro oder eine andere Fremdwährung umtauschen oder damit private Wertpapiere kaufen, liegt ein privates Veräußerungsgeschäft vor. Ein Wechselkursgewinn ist steuerbar, ein Kursverlust verrechenbar.

### Internethandel: Verkauf auf eBay, Amazon und Co.

Nach der Rechtsprechung müssen Internethandelsplattformen grundsätzlich mit der Steuerfahndung zusammenarbeiten. Von diesem Urteil sind nicht nur

# MERKBLATT

professionelle Händler sondern auch Privatpersonen betroffen.

Bei letzteren bleibt aber der Verkauf persönlicher Gegenstände steuerfrei, solange die Gewinne unter 600 € im Jahr liegen. Anders sieht es aus, wenn – auch nur in kleinem Umfang – Gegenstände gezielt angekauft werden, um sie weiter zu verkaufen. Überschritten wird die Grenze zum Gewerbe, wenn Waren „in erheblichem Umfang“ im Internet verkauft werden, z.B. Schmuckgegenstände in 56 Fällen oder 140 fremde Pelzmäntel.

In diesen Fällen ist ein Gewerbe anzumelden und Einkommen-, ggf. auch Gewerbe- und Umsatzsteuer zu zahlen.

**Hinweis:** Der Übergang zum gewerblichen Handel ist fließend. Sprechen Sie uns an, wenn Sie hier unsicher sind.

## 3. Wertpapiergeschäfte führen ab 2009 zu Kapitaleinkünften

Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren, z.B. Aktien, gehören seit Einführung der Abgeltungsteuer ab 2009 nicht mehr zu den Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften, sondern zu den Einkünften aus Kapitalvermögen. Die Neuregelung bedeutet einen Systemwechsel. Unabhängig von der Haltedauer, also zeitlich unbegrenzt, werden Gewinne aus Wertpapiergeschäften als Kapitalerträge erfasst. Diese Neuregelung ist erstmals auf Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren anzuwenden, die nach dem 31.12.2008 erworben und veräußert wurden.

Für Wertpapiere, die Sie vor dem 1.1.2009 erworben haben, gilt weiter das bisherige Recht. Veräußern Sie Aktien, die Sie vor dem 1.1.2009 gekauft haben, gilt die einjährige Veräußerungsfrist. Das bedeutet, dass ein Veräußerungsgewinn steuerfrei bleibt, wenn Sie die verkauften Aktien vor 2009 erworben und länger als ein Jahr gehalten haben.

## IV. Gründe für den Verkauf sind irrelevant

Für die Besteuerung eines privaten Veräußerungsgeschäfts ist allein entscheidend, dass Sie den objektiven Tatbestand des Gesetzes erfüllt haben. Auf den Grund des Verkaufs, Spekulationsabsicht oder sonstige Grün-

de, z.B. Krankheit, drohende Enteignung, sonstiger Zwang, finanzielle Notsituation, Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile usw., kommt es prinzipiell nicht an.

Beispiel: Sie haben 2012 einen Bauplatz für 100.000 € gekauft, der zu Ihrem Privatvermögen gehört. Nachdem Sie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, verkaufen Sie den Bauplatz im Jahr 2018 für 130.000 €. Obwohl Sie den Bauplatz verkauft haben, um Ihre angespannte finanzielle Situation zu verbessern, müssen Sie den Veräußerungsgewinn von 30.000 € mit Ihrem individuellen Steuersatz versteuern.

## V. Wie wird die Veräußerungsfrist berechnet?

Steuerlich relevant sind Verkäufe aus dem Privatvermögen, wenn der Kauf der Gegenstände nicht ausreichend lange zurückliegt. Wie lang die einzelnen Fristen sind, lesen Sie nachfolgend.

Ist die sog. Veräußerungsfrist abgelaufen, sind Gewinne unabhängig von ihrer Höhe nicht steuerbar und Verluste steuerlich unbeachtlich.

**Hinweis:** Gewinne und -verluste werden also nur berücksichtigt, wenn die Veräußerungsfrist zwischen Anschaffung und Veräußerung des Wirtschaftsguts noch nicht abgelaufen ist. Ist die Zeit verstrichen, sind Gewinne unabhängig von deren Höhe nicht steuerbar und auch Verluste steuerlich unbeachtlich.

## 1. Frist bei Immobilienveräußerungen

Die Veräußerungsfrist beträgt bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten **zehn Jahre**. Für die Fristberechnung kommt es grundsätzlich auf das der Anschaffung und Veräußerung zugrunde liegende Verpflichtungsgeschäft an. Bei Erwerb und Veräußerung eines Grundstücks ist also der Tag des Abschlusses des notariellen Kaufvertrags maßgebend. Unerheblich ist, wann der Eigentumserwerb im Grundbuch eingetragen wird oder wann das wirtschaftliche Eigentum übergeht.

Beispiel: Sie haben mit notariellem Vertrag vom 10.12.2008 ein unbebautes Grundstück für 100.000 € erworben. Mit notariellem Vertrag vom 10.12.2018 veräußern Sie das Grundstück zum Preis von 150.000 €.

Für die Berechnung der Veräußerungsfrist von zehn Jahren sind die zivilrechtlichen Vorschriften entsprechend anzu-

wenden. Ist für den Anfang einer Frist ein Ereignis oder ein in den Lauf eines Tages fallender Zeitpunkt maßgebend, wird bei Berechnung der Frist der Tag nicht mitgerechnet. Ein mit notariellem Vertrag vom 10.12.2008 gekauftes Grundstück darf – wenn ein privates Veräußerungsgeschäft vermieden werden soll – frühestens am 11.12.2018 wieder veräußert werden. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt. Es liegt ein privates Veräußerungsgeschäft vor. Sie müssen den Veräußerungsgewinn von 50.000 € als sonstige Einkünfte versteuern.

## 2. Frist bei anderen Gegenständen

Die Veräußerungsfrist beträgt bei anderen Wirtschaftsgütern als Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten **ein Jahr**. Auch bei der Ein-Jahres-Frist sind die zivilrechtlichen Vorschriften entsprechend anzuwenden. Für die Frage, ob die Ein-Jahres-Frist überschritten ist oder nicht, sind ebenfalls die schuldrechtlichen Verträge maßgeblich.

Beispiel: Sie haben am Freitag, dem 15.12.2017, Krüger-Brand-Goldmünzen für 54.000 € erworben und am Montag, dem 17.12.2018, für 62.000 € wieder veräußert.

Auch beim An- und Verkauf sind für die Frage, ob die Veräußerungsfrist überschritten ist oder nicht, die schuldrechtlichen Verträge vom An- und Verkauf maßgeblich. Fällt das Ende der Veräußerungsfrist auf einen Sonntag, einen gesetzlichen Feiertag oder – wie vorliegend – auf einen Sonnabend (15.12.2018), wird das Fristende nicht auf den Ablauf des nächsten Werktages verlängert. Daraus folgt: Die einjährige Veräußerungsfrist ist mit Ablauf des 15.12.2018 abgelaufen, obwohl dieser Tag ein Sonnabend ist. Durch den An- und Verkauf der Goldmünzen ist Ihnen kein steuerbarer Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft entstanden.

## 3. Frist bei unentgeltlichem Erwerb

Veräußern Sie als Erbe einen Gegenstand aus der **Erbmasse** und ist im Zeitpunkt der Veräußerung die für den Erblasser geltende Veräußerungsfrist noch nicht abgelaufen, liegt ein privates Veräußerungsgeschäft vor. Der Veräußerungsgewinn wird hiernach bei Ihnen als Erbe so erfasst, als habe der Erblasser selbst das Wirtschaftsgut veräußert.

**Hinweis:** Ein privates Veräußerungsgeschäft liegt also vor, wenn zwischen der Anschaffung durch den Erblasser und der Veräußerung durch den Erben die Veräußerungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Der unentgeltliche Erwerb durch **Schenkung** wird zwar nicht als Anschaffung behandelt, dem Beschenkten wird aber – wie beim Erbfall – die Zeit seit Anschaffung durch den Schenker zugerechnet. Wenn Sie also ein Wirtschaftsgut nach der Anschaffung unentgeltlich einem Dritten, z.B. Ihrem Ehegatten, übertragen und der Gegenstand von diesem innerhalb der Veräußerungsfrist verkauft wird, liegt ein privates Veräußerungsgeschäft vor.

Beispiel: Sie haben am 31.3.2008 ein zur Vermietung bestimmtes Wohnhaus erworben, das Sie 2014 Ihrem Sohn geschenkt haben. Die Zeit seit Anschaffung durch Sie ist Ihrem Sohn zuzurechnen, so dass dieser das Grundstück bereits ab dem 1.4.2018 steuerfrei verkaufen kann.

## VI. Berechnung des Veräußerungsgewinns bzw. -verlustes

Gewinn oder Verlust aus privaten Veräußerungsgeschäften ist der Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem an deren Stelle tretenden Ersatzwert und den Werbungskosten andererseits. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten mindern sich um Absetzungen, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen, soweit sie bei der Ermittlung der Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen oder Vermietung und Verpachtung abgezogen worden sind. Für die Berechnung des Veräußerungsgewinns oder -verlustes gilt folgendes Schema:

Veräußerungserlös abzgl. Nebenkosten
abzgl. Anschaffungskosten inkl. Nebenkosten
abzgl. ggf. abgezogene Abschreibungen
abzgl. Werbungskosten
= Veräußerungsgewinn/-verlust

Bei Erbschaft oder Schenkung sind die Anschaffungskosten des Erblassers bzw. Schenkers maßgeblich. Soweit in der Vergangenheit Abschreibungen bei den Überschusseinkünften, z.B. Vermietung und Verpachtung, abgezogen worden sind, müssen sie von den Anschaffungskosten abgesetzt werden. Die in Anspruch genommenen Abschreibungen werden bei einem Verkauf eines Gebäudegrundstücks innerhalb der Veräußerungsfrist im Ergebnis wieder rückgängig gemacht, indem bei der Berechnung des Veräußerungsgewinns die Anschaffungskosten um die Abschreibungen gemindert werden. Das gilt selbst dann, wenn das Grundstück zum selben Preis wie gekauft

# MERKBLATT

wieder veräußert wird; dann ist der Veräußerungsgewinn so hoch wie die Abschreibungen.

Beispiel: Sie haben am 1.8.2015 für 1 Mio. € ein Mietwohnhaus gekauft und am 28.2.2018 für 1 Mio. € wieder veräußert. Für die auf den Gebäudeanteil entfallenden Anschaffungskosten haben sie in den Jahren 2015 bis 2018 bei Ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Abschreibungen in Höhe von insgesamt 25.334 € in Anspruch genommen. Der von Ihnen 2018 erzielte Veräußerungsgewinn kann nach folgendem Schema errechnet werden:

Veräußerungspreis		1.000.000 €
Anschaffungskosten	1.000.000 €	
in Anspruch genommene Abschreibungen	<u>- 25.334 €</u>	<u>974.666 €</u>
Veräußerungsgewinn		25.334 €

**Hinweis:** Herstellungskosten, die zur Ermittlung des Gewinns von den Anschaffungskosten abzuziehen sind, sind nachträgliche Herstellungskosten auf ein angeschafftes Wirtschaftsgut, z.B. Aufwendungen für den Ausbau eines Hauses. Von Ihnen erbrachte Eigenleistungen mindern mangels Aufwands nicht den Veräußerungsgewinn, obgleich der Wert der Eigenleistungen regelmäßig im Veräußerungspreis enthalten ist; Eigenleistungen dürfen auch nicht im Billigkeitswege berücksichtigt werden.

Aufwendungen (z.B. Notar- und Gerichtskosten), die anfallen, weil Sie Ihr vermietetes Grundstück veräußern wollen, können nicht als Werbungskosten bei den privaten Veräußerungsgeschäften berücksichtigt werden, wenn das Grundstück zwar innerhalb der maßgebenden Veräußerungsfrist hätte veräußert werden sollen, es aber – aus welchen Gründen auch immer – nicht zu der Veräußerung kommt.

Durch die Veräußerung – nicht durch die Anschaffung – verursachte Werbungskosten, z.B. Kosten für Verkaufsinserate, Kosten eines Bankschließfaches zur Aufbewahrung der verkauften Wertgegenstände (z.B. Goldbarren), sind in dem Kalenderjahr zu berücksichtigen, in dem Ihnen der Verkaufserlös zufließt, und nicht schon im Jahr der Veräußerung.

## VII. Besteuerungszeitpunkt

### 1. Zufluss- und Abflussprinzip

Für Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften gilt uneingeschränkt das sog. Zu- und Abflussprinzip. Eine Steuerpflicht entsteht demnach erst in dem Kalenderjahr, in dem Sie mehr erhalten haben als Ihnen an Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten sowie an Werbungskosten entstanden sind. Diese Beurteilung hat insbesondere Bedeutung für den Fall, dass der Veräußerungspreis in Form von Rentenzahlungen oder Kaufpreislösungen zufließt.

### 2. Zufluss in Raten

Fließen die Einnahmen aus privaten Veräußerungsgeschäften in Raten über mehrere Jahre hinweg zu, ist der Gewinn nicht voll im Jahr der Veräußerung zu versteuern, sondern erst in den Kalenderjahren zu berücksichtigen, in denen er tatsächlich erzielt wird. Das gilt auch für die Frage, ob der insgesamt im Kalenderjahr erzielte Gewinn weniger als 600 € beträgt. Durch Vereinbarung von Ratenzahlungen lässt sich die Freigrenze mehrfach ausnutzen. Bei Zufluss des Veräußerungsgewinns in Raten erfolgt die Besteuerung somit erst, wenn die Summe der gezahlten Teilbeträge die Anschaffungs- oder Herstellungskosten – ggf. gemindert um beanspruchte Abschreibungen – übersteigt.

In Veräußerungsgewinnfällen entsteht der Gewinn bei zeitlich gestreckter Ratenzahlung folglich nicht bereits im Zeitpunkt der Veräußerung, sondern sukzessive mit dem Zufluss jeder einzelnen Zahlung nach Überschreiten der Gewinnschwelle. Laufen die Raten länger als ein Jahr, sind sie abzuzinsen. Die in den Raten enthaltenen Zinsen sind als Einnahmen aus Kapitalvermögen zu versteuern.

**Problem:** Problematisch ist, wann bei Ratenzahlung ein Verlust zu erfassen ist.

Beispiel: Sie haben 2011 einen Bauplatz für 200.000 € erworben. Mit notariellem Vertrag vom 15.12.2017 veräußerten Sie den Bauplatz aus einer finanziellen Notlage heraus für nur 160.000 €. Vereinbarungsgemäß ist der Kaufpreis in zwei Raten zu entrichten: Die erste Rate von 100.000 € am Tag des Abschlusses des notariellen Kaufvertrags (15.12.2017), die zweite Rate von 60.000 € am 30.6.2018.

Der BFH hält es in einer neuen Grundsatzentscheidung in Verlustfällen für sachgerecht, dass mit dem Zufluss des jeweiligen Teilzahlungsbetrags der Verlust anteilig

entsteht. Der Veräußerungsverlust fällt mithin anteilig nach dem Verhältnis der Teilzahlungsbeträge zum Gesamtveräußerungserlös in den jeweiligen Veranlagungszeiträumen der Zahlungszuflüsse an, sodass eine anteilige Verlustverteilung typisierend auf alle Zahlungsjahre stattfindet.. Es ist wie folgt zu rechnen:

	2017	2018
Zugeflossener Veräußerungserlös	62,5 % von 160.000 €	37,5 % von 160.000 €
insgesamt	100.000 €	60.000 €
anteilige Anschaffungskosten: 62,5 % von 200.000 €	./. 125.000 €	
anteilige Anschaffungskosten: 37,5 % von 200.000 €		./. 75.000 €
anteiliger Veräußerungsverlust	./. 25.000 €	./. 15.000 €
Veräußerungsverlust insgesamt 200.000 €		
./. 160.000 € = 40.000 €		

### 3. Rückzahlung eines bereits vereinbarten Kaufpreises

Muss ein bereits erhaltener Kaufpreis ganz oder teilweise nachträglich wieder zurückgezahlt werden, bleibt davon der zunächst erzielte Veräußerungsgewinn nach bisheriger Rechtsprechung unberührt, wenn die Rückzahlung erst in einen späteren Veranlagungszeitraum fällt. Der Rückzahlungsbetrag ist danach im Jahr der Rückzahlung nicht als Veräußerungsverlust, sondern als Verlust im Sinne negativer Einnahmen berücksichtigungsfähig. Für einen solchen Verlust sieht das Gesetz kein Ausgleichsverbot vor.

## VIII. Wie Veräußerungsverluste verrechnet werden

### 1. Spezielle Regelungen

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften dürfen Sie nur bis zur Höhe des Gewinns verrechnen, den Sie im gleichen Kalenderjahr aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften erzielt haben, z.B. einen Verlust aus dem Verkauf von Goldmünzen mit dem Gewinn

aus einem Immobilienverkauf. Ein Ausgleich mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten, z.B. aus Gewerbebetrieb oder einer Arbeitnehmertätigkeit, ist nicht zulässig. Umgekehrt dürfen Sie aber Ihre privaten Veräußerungsgewinne mit Ihren Verlusten aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, z.B. aus Vermietung und Verpachtung.

Beispiel: Sie haben 2017 einen Veräußerungsgewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks von 30.000 € erzielt. Außerdem haben Sie einen Verlust aus einem 2017 eröffneten Gewerbebetrieb von 15.000 € erzielt. Der Verlust aus Gewerbebetrieb wird mit dem Veräußerungsgewinn verrechnet.

Ergibt sich nach Verrechnung von einzelnen Veräußerungsgewinnen und -verlusten ein Gesamtverlust aus allen Ihren privaten Veräußerungsgeschäften, ist entweder ein Rücktrag ins Vorjahr oder ein Vortrag in die Folgejahre möglich. Sie können den Verlustrücktrag in der Anlage SO auf der Rückseite in der letzten Zeile beschränken oder vollständig verhindern, wenn im Vorjahr keine verrechenbaren Gewinne in ausreichender Höhe vorhanden sind. Dadurch sparen Sie sich den Verlust für eine Verrechnung mit Gewinnen in den Folgejahren auf.

Wird der Verlust nicht oder nicht vollständig ins Vorjahr zurückgetragen, läuft der Verlustvortrag in die Folgejahre automatisch ab: Das Finanzamt stellt die Veräußerungsverluste, die nicht zurückgetragen werden, zum Zwecke des Verlustvortrags gesondert fest und erteilt zum Schluss des Veranlagungszeitraums einen „Bescheid über die gesonderte Feststellung des verbleibenden Verlustvortrags“.

Beim Verlustrück- oder Verlustvortrag wird die Freigrenze nur auf den Gesamtgewinn des Vor- bzw. Folgejahres vor Verlustverrechnung angewendet. Ergibt sich also erst nach erfolgter Verlustverrechnung im Vorjahr bzw. Folgejahr ein Gesamtgewinn unter 600 €, so bleibt dieser Gewinn dennoch voll steuerpflichtig.

Beispiel: Sie haben 2017 einen Veräußerungsgewinn von 3.000 € und im Jahr 2018 einen Veräußerungsverlust von 5.000 € erzielt. Sie beschränken den Verlustrücktrag aus dem Jahr 2018 in das Jahr 2017 auf 2.401 €, so dass sich im Jahr 2017 ein noch verbleibender Veräußerungsgewinn von (3.000 € ./. 2.401 € =) 599 € ergibt. Die Einkünfte 2017 von 599 € liegen zwar unterhalb von 600 €. Dennoch werden diese Einkünfte 2017 der Besteuerung unterworfen, da die Anwendung der Freigrenze **vor** Verlustvor-/rücktrag zu prüfen ist.

# MERKBLATT

## 2. Zusammen veranlagte Ehegatten

Bei zusammen veranlagten Ehegatten können Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften des einen Ehegatten mit Gewinnen des anderen Ehegatten aus privaten Veräußerungsgeschäften ausgeglichen werden. Ein Ausgleich ist nicht vorzunehmen, wenn der erzielte Gesamtgewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften des anderen Ehegatten steuerfrei bleibt, weil er im Kalenderjahr weniger als 600 € betragen hat.

Bleibt bei zusammen veranlagten Ehegatten nach der gegenseitigen Verrechnung von Gewinnen und Verlusten des selben Jahres bei einem Ehegatten ein Veräußerungsverlust übrig, wird dieser zunächst mit seinem Veräußerungsgewinn des Vorjahres (bei Rücktrag) bzw. des Folgejahres (bei Vortrag) verrechnet, sofern der Gewinn des Vorjahres bzw. Folgejahres mindestens 600 € beträgt.

Rechtsstand: 1.1.2018

---

Alle Informationen und Angaben in diesem Mandanten-Merkblatt haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

---

Fragen an den Steuerberater | Notizen