



Stört nicht die Zweisamkeit: Ehepartner können mit getrennter Gestaltung des Immobilienbesitzes Steuern sparen.

Foto Plainpicture

Mit dem Verkauf der Immobilie an den Ehepartner Steuern sparen

Liebe Leser, verehrte Ehepaare und Immobilieneigentümer, vielleicht gehören auch Sie zu den Glücklichen, die über viele Jahre hinweg ein kleines oder größeres Immobilienvermögen aufgebaut haben? Sollten Sie nun zufrieden zustimmend nicken, darf ich Ihnen gratulieren. Gerade durch die immensen Wertsteigerungen der letzten Jahre enthalten auch Ihre Immobilien mit hoher Wahrscheinlichkeit erhebliche „stille Reserven“, sodass die tatsächlichen Verkehrswerte bei Weitem die teils lange zurückliegenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten übersteigen.

In der mittelständischen Beratungspraxis ist der Wunsch der Immobilieneigentümer häufig, die laufende ertragsteuerliche Belastung des Immobilieneigentums zu mindern. In der heutigen Kolumne möchte ich Ihnen daher gerne mit der sogenannten Ehegattenschaukel eine aktuell häufig nachgefragte Gestaltungsberatung vorstellen. Unter gewissen Voraussetzungen kann hierdurch eine erhebliche Einkommensteuerverminderung erreicht werden. Aber der Reihe nach.

Wie Sie sicherlich wissen, setzt die Ertragsbesteuerung immer dort an, wo Gewinne realisiert werden. Sollten Sie also beispielsweise vor vielen Jahren oder gar Jahrzehnten eine Vermietungsimmobilie erworben und über die Jahre steuerlich abgeschrieben haben, so besteht heute eine hohe Differenz zwischen dem aktuellen Verkehrswert und den sogenannten fortgeführten Anschaffungskosten.

Würden Sie eine solche Immobilie aktuell veräußern, so unterläge dieser Differenzbetrag als Veräußerungsgewinn grundsätzlich der Ertragsbesteuerung. Aber wo Regeln sind, da gibt es auch Ausnahmen. Nach dem Einkommensteuergesetz werden nämlich Immobilienveräußerungsgewinne nicht der Besteuerung unterworfen, sofern sich die Immobilie im Veräußerungszeitpunkt seit mindestens zehn Jahren in Ihrem Eigentum befindet. Und damit nicht genug, es kommt noch besser: Sollten Sie eine Immobilie schenkweise oder per Erbschaft erworben haben, so wird Ihnen auch die Haltedauer des Schenkers oder Erblässers angerechnet. Der Steuerberater nennt das „Fußstapfentheorie“, da Sie als neuer Eigentümer quasi in die steuerlichen Fußstapfen des Voreigentümers treten.

Haben Sie etwa aktuell eine Immobilie geerbt, die beispielsweise Ihre Eltern oder Großeltern vor mehr als zehn Jahren erworben haben, so könnten Sie diese unmittelbar und der Höhe nach unbegrenzt steuerfrei veräußern.

Wie sich die Abschreibung erhöht

Genau hier setzt die Idee der Ehegattenschaukel nun an, indem die Immobilie an den Ehegatten veräußert wird. Durch den Verkauf kommt es nun zu einem Veräußerungsgewinn, sodass die „stillen Reserven“ realisiert werden. Der steuerliche Clou an der Sache ist, dass für den verkaufenden Ehegatten aufgrund der oben beschriebenen Steuerbefreiung keine Ertragsteuerbelastung resultiert, sich für den erwerbenden Ehegatten jedoch durch den Kauf eine wesentlich höhere Bemessungsgrundlage für die steuerliche Abschreibung ergibt. Der Steuerberater spricht dabei von einem sogenannten Afa-step-up.

Der Verkauf in der Familie kann von Steuern befreit sein, aber andererseits neue Abschreibungsmöglichkeiten schaffen. Das Verfahren nützt finanziell unabhängigen Partnern.

Von Florian Rücker

Um die steuerlichen Auswirkungen dieser Übung deutlich zu machen, hilft uns folgendes Beispiel: Eine Ehefrau hat 2024 ein vermietetes Mehrfamilienhaus von ihren Eltern geerbt, das 1972 für umgerechnet 200.000 Euro erworben wurde. Das Objekt ist unbelastet, sodass auch keine Zinsaufwendungen anfallen. Der aktuelle Verkehrswert der Immobilie soll 1.000.000 Euro betragen, wovon 70 Prozent auf das Gebäude und 30 Prozent auf den Grund und Boden entfallen.

33 Prozent Steuern gespart

Die aus der Vermietung der Immobilie aktuell resultierenden steuerlichen Einkünfte in Höhe von 43.000 Euro ergeben sich, indem von den jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von aktuell 50.000 Euro die nicht umlagefähigen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von 7000 Euro abgezogen werden. Eine steuerliche Abschreibung ist für das Objekt derzeit nicht mehr möglich, da diese bereits vollständig aufgebraucht ist.

Aus den Vermietungseinkünften in Höhe von 43.000 Euro ergibt sich bei einem angenommenen Steuersatz von 40 Prozent eine zu zahlende Einkommensteuer in Höhe von rund 17.200 Euro.

Veräußert nun die Ehefrau ihre Immobilie zum Verkehrswert in Höhe von 1.000.000 Euro an ihren Ehemann, resultieren hieraus folgende steuerliche Konsequenzen: Der durch die Ehefrau erzielte Veräußerungsgewinn ist aus vorgenannten Gründen steuerfrei. Was auch wichtig ist: Eine Grunderwerbsteuerbelastung wird durch den Verkauf ebenfalls nicht ausgelöst, da Veräußerungen an Ehepartner grunderwerbsteuerbefreit sind. Die laufende Einkunftszielung der Ehefrau aus der Vermietung der Immobilie endet durch den Verkauf. Der Ehemann erzielt nun anstelle der Ehefrau die aus dem Objekt resultierenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese fallen „nur noch“ in Höhe von 29.000 Euro an, die sich aus der Gegenüberstellung der unveränderten Mieteinnahmen und Nebenkosten sowie dem nun zusätzlich zu berücksichtigendem Abschreibungsaufwand in Höhe von 14.000 Euro ergeben.

Aus den Vermietungseinkünften resultieren nun bei einem angenommenen Steuersatz von 40 Prozent nicht mehr zu zahlende Ertragsteuern in Höhe von rund 17.200 Euro, sondern in Höhe von rund 11.600 Euro, obwohl sich aus Familiensicht im Prinzip keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

Aus Sicht des Ehepaares ergibt sich hierbei im Ergebnis eine jährliche Einkommensteuersparnis von rund 5600 Euro, sofern es sich um ein Wohnobjekt mit einer generell vorgesehenen typisierten Abschreibungsdauer von 50 Jahren handelt. Die steuerliche Abschreibungsdauer selbst ist auch ein wichtiger Anknüpfungspunkt, den Sie

künften der Ehefrau ihre zu zahlende Abgeltungsteuer um 7400 Euro. In Summe, das heißt aus Familiensicht, erzielt das Ehepaar hieraus eine zusätzliche jährliche Steuerersparnis von rund 3800 Euro.

In Summe würde das Ehepaar also in diesem Beispiel eine durch die Abschreibung der Immobilie und Verzinsung des Darlehens resultierende jährliche Einkommensteuersparnis von insgesamt 9400 Euro (oder 11.800 Euro bei verkürzter Restnutzungs- und Abschreibungsdauer) erzielen können. Das hier dargestellte Beispiel geht davon aus, dass dem Ehemann auch ausreichende Mittel zur Verfügung stehen, um das Darlehen gegenüber seiner Frau auch in fremdbühlicher Höhe regelmäßig tilgen zu können.

Natürlich steht es auch dem Darlehensgeber frei, ein gewährtes Darlehen zu einem späteren Zeitpunkt gegenüber dem Ehegatten schenkweise zu erlassen. Rein steuerlich betrachtet, könnte dies sinnvoll sein, soweit im Zeitpunkt des Erlasses noch ausreichende schenksteuerliche Freibeträge gegenüber dem Ehegatten zur Verfügung stehen.

Genauere Prüfung der Behörden

Für Sie, liebe Leser, ist hierbei aus meiner Sicht auch wichtig, dass die hier beschriebene Gestaltung eines Erwerbs mit späterem Teilerlass eines Verkäuferdarlehens auch sehr sinnvoll im Rahmen der vorweggenommenen Erfolge eingesetzt werden kann. So könnte es rein steuerlich für die Erbengeneration wesentlich attraktiver sein, eine Immobilie nicht schenkweise zu erhalten, sondern diese von den Eltern oder Großeltern zu kaufen. Sie erinnern sich: Stichwort „Afa-step-up“.

Klar und nachvollziehbar ist auch, dass die Finanzverwaltung Verträge zwischen nahen Angehörigen meist intensiv prüft. Die hier beschriebenen Kauf-, Darlehens- und Schenkungsverträge werden steuerlich daher nur anerkannt, wenn die getroffenen Vereinbarungen zivilrechtlich wirksam sind, tatsächlich wie vereinbart durchgeführt werden und die getroffenen Vereinbarungen dem entsprechen, was unter fremden Dritten üblich ist. Hinsichtlich der beschriebenen Zinsbesteuerung ist auch erforderlich, dass der erwerbende Ehegatte weder wirtschaftlich noch persönlich vom verkaufenden Ehepartner abhängig ist. Sollte dies der Fall sein, kommt die Abgeltungsteuer aufseiten des Verkäuferhegatten nicht zur Anwendung.

Im Ergebnis kann die „Ehegattenschaukel“ oder ein „Afa-step-up“ im Wege der vorweggenommenen Erfolge eine interessante Gestaltung sein, um die laufende Ertragsbesteuerung des familiären Immobilieneigentums zu mindern. Die langfristigen Steuerersparnisse sollten die einmaligen Kosten für Steuerberater, Notar, Grundbucheinträge etc. hierbei nach kurzer Zeit übersteigen.

Natürlich sollte eine Umsetzung nur erfolgen, soweit Ihre individuellen Gegebenheiten hierzu passen. Mit anderen Worten: Sollten Sie glücklich verheiratet und seit vielen Jahren Immobilieneigentümer sein und bleiben wollen, könnte sich ein Gespräch mit Ihrem Steuerberater in jedem Fall lohnen.

Florian Rücker ist Steuerberater und Partner bei GKRW in Frankfurt am Main.

Der Kauf einer Wohnung lohnt sich viel früher

Amortisationsdauer in 80 deutschen Städten gesunken

kpa. FRANKFURT. Ob sich der Kauf einer Immobilie lohnt oder nicht, hat vielerlei Maß – und hängt von zahlreichen, auch individuellen Faktoren ab. Hat sich etwa das Herz in ein Haus verliebt, könnte das Vorhaben noch so teuer sein, bestenfalls gewinnt ein Käufer trotzdem. Ebenso verhält es sich mit Idealtemperatur. Grundsätzlich leisten können sollte sich der Interessent die Wunschklassifizierung und das dafür meist notwendige Hypothekendarlehen.

Doch auch mit Blick nur auf das rein Finanzielle ist vieles denkbar. Kann ich das Haus oder die Wohnung irgendwann wieder mit Gewinn verkaufen – und falls ja, eher kurz- oder langfristig? Oder ist es der Plan, „für immer“ in dieser Immobilie zu bleiben, mit möglichst geringen Kosten für Unterhalt, Erhalt oder Modernisierung? Oder wie sieht es mit der Rendite aus, wenn eine Eigentumswohnung tatsächlich nur der reinen Kapitalanlage dient?

Ein Maß, das anzeigen kann, ob sich eine solche Investition finanziell lohnt, ist die Zeit, die zur „Amortisation“ selbiger nötig ist. Damit ist die Zeitspanne gemeint, in der die gesamten Kosten einer Anlage wieder erwirtschaftet werden können: im Falle der Wohnung durch mögliche Mieteinnahmen – vorausgesetzt, das Objekt findet zahlungswillige Interessenten. Ein solches Maß schafft auch Vergleichbarkeit.

Gemessen daran lohnt sich ein Investment in Eigentum offenbar immer mehr. Dies ergibt jedenfalls eine Analyse des Vergleichsportals Immoscout 24. Demnach belief sich die ungefähre Amortisationsdauer einer Eigentumswohnung in 80 größeren deutschen Städten im Jahr 2022 durchschnittlich auf 31,5 Jahre, aktuell sind es nur noch 24 Jahre. Der Kauf einer Immobilie amortisiert sich durch Mieteinnahmen heute also deutlich schneller als noch vor zwei Jahren. Grund dafür seien stark gestiegene Mieten in deutschen Großstädten, während die Wohnungspreise durch die Zinswende gesunken seien.

Für die Analyse wurde ein „Mietpreismultiplikator“ (Kaufpreis geteilt durch zu erzielende Jahreskaltmiete) erstellt, der aufzeigt, wie schnell der Kaufpreis einer Eigentumswohnung in diesen Städten durch Mieteinnahmen ungefähr abbezahlt werden kann – sich deren Erwerb also amortisiert. Die Amortisationsdauer gibt keine Auskunft über Gewinn oder Rentabilität.

Die wichtigsten Ergebnisse: Am schnellsten abbezahlt ist demnach Eigentum in Saarbrücken, Chemnitz, Cottbus und Halle (Saale), mit einer

Amortisationsdauer von weniger als 22 Jahren. Dagegen dauert es in Städten wie Erlangen, Regensburg und Münster mit jeweils mehr als 34 Jahren am längsten. Unter den Metropolen hat Köln mit 25 Jahren die kürzeste Amortisationsdauer.

Angesichts der aktuellen Entwicklungen seien vor allem B- und C-Städte attraktiv für Kapitalanleger, sagt Gesa Crockford, Geschäftsführerin von Immoscout 24. Eine mittlerweile auf dem Immobilienmarkt übliche Klassifizierung des Analysehauses Bulwiengesa unterscheidet zwischen A-, B-, C- und D-Städten. Diese richtet sich nicht nur nach deren Größe, sondern auch Bedeutung (international, national, regional).

Städte wie Cottbus, Chemnitz, Halle (Saale) und Magdeburg profitierten als Universitätsstandorte und regionale Zentren von einer steigenden Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, sagt Crockford. Hier sei der Kaufpreis einer Wohnung durch die Mietentnahmen vergleichsweise schnell abbezahlt. Angesichts stetig steigender Mieten könne es sich hier auch lohnen, einen Kauf als Investition wie auch als Alternative zur Miete durchzurechnen.

Spitzenreiter der Analyse ist Saarbrücken mit einer Amortisationsdauer von 17,3 Jahren. In keiner anderen der gut sechs Dutzend deutschen Städte wäre – rein theoretisch – eine Eigentumswohnung im Vergleich zur Kaltmiete schneller abbezahlt. Chemnitz folgt mit 18,8 Jahren. In den ebenfalls im Osten Deutschlands gelegenen Städten Cottbus, Halle (Saale) und Magdeburg amortisiert sich der Kauf voraussichtlich nach 21 bis 22 Jahren. Vor zwei Jahren betrug die Dauer in Magdeburg demnach noch 23,5 Jahre, in Saarbrücken waren es 26 und in Halle 26,4 Jahre.

Die meiste Geduld brauchen Immobilienkäufer demnach offenbar in Erlangen. Hier würde sich der Wohnungskauf durchschnittlich erst nach 38,7 Jahren rechnen – vor zwei Jahren dauerte es mit 38,5 Jahren ähnlich lang. Regensburg folgt mit 36,7 Jahren. Hier ist die Amortisationsdauer um 3,2 Jahre gesunken. In Münster und Braunschweig sind es aktuell rund 34 Jahre. Unter den ostdeutschen Städten dauert es in Rostock mit 32 Jahren am längsten.

Den Metropolenvergleich wiederum führe München nicht nur gemessen an der Höhe der Miet- und Kaufpreise, sondern auch mit Blick auf die längste Amortisationsdauer an, ergibt die Analyse. Eine Eigentumswohnung amortisiert sich hier nach durchschnittlich 33,4 Jahren (Rang 73 unter allen 80 Städten). In Hamburg dauert es 31,1 Jahre (Rang 66). In Frankfurt sind es 29,6 Jahre (55) und in Berlin 28,1 Jahre (44). In Köln hingegen ist der Kaufpreis laut Analyse nach 24,9 Jahren abbezahlt – damit liegt die Amortisationsdauer hier nur leicht oberhalb des deutschen Durchschnitts.

Drei Zinssenkungen in diesem Jahr

Märkte erwarten im September ersten Schritt der Fed

sibi. FRANKFURT. Die amerikanische Notenbankerin Mary Daly sieht den Zeitpunkt für Zinssenkungen in den Vereinigten Staaten gekommen. Das genaue Vorgehen sei noch unklar, hat die Präsidentin der regionalen Notenbank von San Francisco dem Fernsehsender Bloomberg TV am Montagabend gesagt. Allerdings wären Zinssenkungen in einem „normalen Rhythmus“ angemessen, sollte ihr Hauptszenario einer sich abschwächenden Inflation sowie eines stetigen Arbeitsmarktes eintreten.

Zuvor schon hatte der Präsident der amerikanischen Notenbank Federal Reserve (Fed), Jerome Powell, in seiner Rede beim Notenbankertreffen in Jackson Hole Ende vergangener Woche den Zeitpunkt für eine Zinssenkung als gekommen bezeichnet. Die Finanzmärkte preisen jetzt bis zum Jahresende Zinssenkungen der Fed um 98 Basispunkte (0,98 Prozentpunkte) ein, wie Commerzbank-Ökonom Christoph Balz sagt. Das würde rechnerisch also ungefähr vier Zinssenkungen um jeweils 25 Basispunkte entsprechen. Es gibt aber nur noch drei Zinssenkungen der Fed bis zum Jahresende: jeweils im September, November und Dezember; im Oktober findet keine Sitzung statt. Das heißt, wenn keine Sonderzinsung einberufen werden sollte, wird ein „großer“ Zinsschritt um 50 Basispunkte erwartet.

„Es gibt kaum noch einen Zweifel daran, dass die Fed am 18. September einen ersten Schritt nach unten machen wird“, sagt Holger Schmieding, der Chefvolkswirt des Hamburger Bankhauses Berenberg. Powell habe das „mit seltener Klar-

heit“ angekündigt. Schmieding erwartet nun drei Schritte von je einem Viertelprozentpunkt in diesem Jahr, also etwas weniger als der Markt, und dann zwei weitere im ersten Halbjahr 2025. Der Leitzinskorridor würde dann Mitte 2025 bei 4,0 bis 4,25 Prozent liegen.

Auch Ralf Umlauf von der Landesbank Hessen Thüringen (Helaba) hält drei Fed-Zinssenkungen in diesem Jahr um jeweils 25 Basispunkte für realistisch. „Spekulationen auf einen großen Schritt zu Beginn des Zyklus halte ich für überzogen“, sagt er. Der Datenkranch sei noch gemischt: Zwar sei die Arbeitslosenquote gestiegen, sie liege aber noch immer auf einem verhältnismäßig tiefen Niveau. Zudem sei die Beschäftigung bis zuletzt gestiegen.

Ähnlich uneinheitlich sei es bei der Inflation, die zwar gesunken sei, aber mit 2,9 Prozent im Juli die Zielgröße der Fed von 2 Prozent noch nicht erreicht habe, insbesondere abseits von Nahrungsmittelpreisen und Energie. „Darüber hinaus sehen wir insgesamt zwar eine schwächere konjunkturelle Dynamik im zweiten Halbjahr gegenüber den ersten sechs Monaten, jedoch ist die Wirtschaft damit weiterhin auf Wachstumskurs“, sagt Umlauf. Ein schrittweises Agieren der Fed sei aus seiner Sicht „angemessen und wahrscheinlich“. Powell selbst hatte Ausmaß und Timing der Zinssenkungen an die Datenentwicklung, den Ausblick und die Risikoeinschätzungen gekoppelt.

Die Märkte schwankten in der Einschätzung, ob die Fed gleich im September mit einem großen Zinsschritt um 50 Basispunkte beginnen könnte, schreibt die Deutsche Bank. Als Reaktion auf Powells Äußerungen in Jackson Hole hätten die Märkte die Wahrscheinlichkeit für diese Möglichkeit erhöht, das habe sich jedoch am Montag teilweise wieder umgekehrt. „Unmittelbar vor Powells Rede hatten die Futures eine Zinssenkung um 50 Basispunkte mit einer Wahrscheinlichkeit von 26 Prozent bewertet, die bis zum Handelsschluss am Freitag auf 35 Prozent anstieg, bis zum Dienstagmorgen aber wieder auf 27 Prozent gesunken ist“, berichtet die Deutsche Bank: „Dies entspricht in etwa dem Stand vor Powells Rede, ist aber aus Sicht der Marktteilnehmer immer noch deutlich im Spiel.“ Alle Blicke richteten sich nun auf den amerikanischen Arbeitsmarktbericht für August, der nächste Woche Freitag veröffentlicht wird – also zwölf Tage vor der Fed-Entscheidung.

Zinserwartungen in den USA

