

I. DEFINITION

Als privates Veräußerungsgeschäft (früher: Spekulationsgeschäft) gilt die

- Anschaffung und
- Veräußerung
- von bestimmten Wirtschaftsgütern
- innerhalb einer bestimmten Frist,

soweit dieses Veräußerungsgeschäft nicht den übrigen Einkunftsarten zuzurechnen ist.

Die Einkommensteuerpflicht setzt ein, soweit Sie

- Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte innerhalb von zehn Jahren oder
- sonstige Wirtschaftsgüter innerhalb eines Jahres nach Anschaffung wieder veräußern oder wenn Sie
- nach dem 31.12.2008 sonstige Wirtschaftsgüter, mit denen Sie Einkünfte erzielen, innerhalb von zehn Jahren nach ihrer Anschaffung wieder veräußern.

Weiterhin liegt in den folgenden Fällen ein privates Veräußerungsgeschäft vor:

- Anschaffung von Wertpapieren vor dem 01.01.2009, die Sie dann innerhalb eines Jahres wieder veräußern;
- Veräußerung von Wirtschaftsgütern vor dem Erwerb, wenn Sie den Vertrag vor dem 01.01.2009 geschlossen haben;
- Termingeschäfte, bei denen Sie das Recht auf einen Differenzausgleich oder Lieferung vor dem 01.01.2009 erwerben.

Hinweis: Veräußern Sie z. B. zum Betriebsvermögen gehörende Wertpapiere, müssen diesbezügliche Gewinne oder Verluste bei den entsprechenden Einkünften aus Gewerbebetrieb, selbstständiger Tätigkeit oder Land- und Forstwirtschaft erfasst werden. Bei nach dem 31.12.2008 erworbenen Wertpapieren im Privatvermögen gehören Wertveränderungen bei der Veräußerung zu den Einkünften aus Kapitalvermögen; die zuvor nicht zu steuernden Veräußerungsgewinne unterliegen dann unabhängig von der Haltefrist der pauschalen Abgeltungsteuer von 25 %. Veräußern Sie privat gehaltene Anteile an einer Kapitalgesellschaft, an der Sie zu mindestens 1 % beteiligt sind, ist ein Gewinn hieraus zu 50 % und ab 2009 zu 60 % den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen, wenn die Jahresfrist für die privaten Veräußerungsgeschäfte bereits abgelaufen ist oder die Anteile nach 2008 erworben werden

II. RECHTSENTWICKLUNG

Während bis 1998 nur die Anschaffung und Veräußerung von Grundstücken innerhalb eines zweijährigen Zeitraums und die von anderen Wirtschaftsgü-

tern (d. h. insbesondere Wertpapiere) innerhalb von sechs Monaten – abgesehen von der Veräußerung vor Erwerb – besteuert wurden, sind die Fristen ab 1999 auf zehn Jahre (Grundstücke) bzw. auf ein Jahr (andere Wirtschaftsgüter) erweitert worden. Außerdem mindern seither die in Anspruch genommenen Abschreibungsbeträge auf Grundstücke die Anschaffungs- oder Herstellungskosten und erhöhen folglich den zu versteuernden Veräußerungsgewinn. Ebenfalls seit 1999 kann auch die Entnahme eines Wirtschaftsgutes aus dem Betriebs- ins Privatvermögen oder die Überführung eines Wirtschaftsgutes ins Privatvermögen durch Betriebsaufgabe nach 2008 zu einem privaten Veräußerungsgeschäft führen.

Seit 2000 liegt darüber hinaus bei der Einlage eines Wirtschaftsgutes ins Betriebsvermögen ein privates Veräußerungsgeschäft vor, wenn die Veräußerung innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung erfolgt oder ein Wirtschaftsgut „verdeckt“ in eine Kapitalgesellschaft eingelegt worden ist.

III. GRUNDSTÜCKE

III.1 Gegenstand

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte, die unter die privaten Veräußerungsgeschäfte fallen, sind insbesondere

- unbebaute Grundstücke,
- bebaute Grundstücke,
- das Erbbaurecht,
- Anteile an geschlossenen Immobilienfonds sowie
- das Wohneigentum.

Nießbrauchsrechte, Dauerwohnrechte, Hypotheken, Grundschulden oder Reallasten sind keine grundstücksgleichen Rechte, sie fallen als andere Wirtschaftsgüter unter die einjährige „Spekulationsfrist“. Seit 1999 sind bei den privaten Grundstücksveräußerungsgeschäften

- Gebäude,
- Außenanlagen,
- Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind,
- Eigentumswohnungen und
- im Teileigentum stehende Räume

einzubeziehen, soweit sie innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden oder worden sind. Mit einer Baumaßnahme entsteht allerdings keine neue Zehn-Jahres-Frist.

III.2 Erbbaurecht

Veräußern Sie ein bebautes Erbbaurecht, liegt ein privates Veräußerungsgeschäft vor, wenn zwischen dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages oder des-

sen Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen.

III.3 Selbstgenutztes Wohneigentum

Veräußern Sie eine selbstgenutzte Wohnung, wird der Verkauf nicht als privates Veräußerungsgeschäft besteuert, wenn Sie die Wohnung

- zwischen Anschaffung und Veräußerung ununterbrochen oder
- zumindest im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren

ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben. Steht die Wohnung zwischen dem Ende der Selbstnutzung und Veräußerung leer, ist dies grundsätzlich unschädlich.

Tipp Ihres Steuerberaters: Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt vor, wenn Sie die Wohnung allein (auch nur zeitweise, z. B. im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung), mit Ihren Angehörigen oder gemeinsam mit einem Dritten nutzen. Auch die unentgeltliche Überlassung an den kindergeldberechtigten Nachwuchs stellt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar. Nicht zu den eigenen Wohnzwecken gehört das häusliche Arbeitszimmer (auch wenn der Werbungskosten- oder Betriebsausgabenabzug versagt wird). Dieser Anteil würde bei einem Hausverkauf innerhalb von zehn Jahren seit Anschaffung von der Besteuerung erfasst.

III.4 Anschaffung

Unter der Anschaffung sind der Abschluss des Kaufvertrages und der entgeltliche Erwerb zu verstehen. Auch der Erwerb eines Rückübertragungsanspruchs steht der Anschaffung des von diesem Anspruch erfassten Grundstücks gleich. Haben Sie eine Beteiligung an einer Personengesellschaft oder einem geschlossenen Immobilienfonds erworben, gilt dies im Anschaffungszeitpunkt als Erwerb eines Anteils an den jeweiligen Wirtschaftsgütern der Gesellschaft. Ab diesem Zeitpunkt beginnen für diese Wirtschaftsgüter die entsprechenden Fristen zu laufen.

Eine Anschaffung liegt auch vor, wenn Sie ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht durch eine Entnahme oder Betriebsaufgabe in das Privatvermögen überführen. Die Anschaffungsfiktion bewirkt den Beginn der zehnjährigen Behaltfrist; sie gilt aber nicht für Entnahmen vor 1999.

Keine Anschaffung liegt vor, wenn Sie ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht

- unentgeltlich durch Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge erhalten (hier ist Ihnen als Rechtsnachfolger die Anschaffung des Rechtsvorgängers zuzurechnen) oder
- aufgrund des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen zurück übertragen bekommen

(in diesem Fall bleibt der ursprüngliche Anschaffungszeitpunkt maßgebend) bzw.

- zu gleichen Anteilen in eine personenidentische Vermietungs-GbR eingebracht haben.

III.5 Veräußerung

Hierunter ist die entgeltliche Eigentumsübertragung an einem Wirtschaftsgut durch ein schuldrechtliches Geschäft zu verstehen, z. B.

- Kaufvertrag,
- Tauschvertrag,
- verbindliches Verkaufsangebot, soweit ein Widerruf nicht mehr möglich ist,
- Zwangsversteigerung.

Auch die Übertragung im Rahmen des Zugewinnausgleichs und ein Ausgleich mit Unterhaltsforderungen führen zu einem Veräußerungsgeschäft.

Eine Veräußerung liegt auch vor, wenn Sie ein Grundstück aus dem Privatvermögen in das Gesellschaftsvermögen einer Mitunternehmerschaft (z. B. KG) oder in das Vermögen einer Kapitalgesellschaft gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten übertragen.

Als Veräußerung gilt (= Fiktion) zudem

- die Einlage eines Wirtschaftsgutes in das Betriebsvermögen, wenn die Veräußerung aus dem Betriebsvermögen heraus innerhalb von zehn Jahren seit der Anschaffung erfolgt, und
- die verdeckte Einlage in eine Kapitalgesellschaft.

Die Veräußerungsfiktion bewirkt, dass auch Wertsteigerungen außerhalb des Betriebsvermögens während der Behaltfrist in jedem Fall besteuert werden.

Hinweis Ihres Steuerberaters: Wird ein Kaufvertrag rückabgewickelt, liegt keine Veräußerung vor.

III.6 Fristen

Für alle Veräußerungen seit 1999 beträgt die Behaltfrist zehn Jahre, für Verkäufe bis zum 31.12.1998 waren es lediglich zwei Jahre.

- **Fristbeginn:** Die Frist beginnt mit der Anschaffung des Wirtschaftsgutes. Dabei ist auf den Abschluss des schuldrechtlichen Kaufvertrages und nicht auf die Eigentumsübertragung oder den Zeitpunkt des Übergangs von Gefahr, Nutzen und Lasten abzustellen. Ebenso spielt die tatsächliche Zahlung für die Frist keine Rolle.
- **Fristende:** Die Behaltfrist endet mit dem Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages (Kaufvertrag) und nicht erst mit der dinglichen Eigentumsübertragung. Auch hier kommt es nicht auf die tatsächliche Zahlung an

III.7 Ermittlung des Veräußerungsgewinns
 Den Veräußerungsgewinn bzw. -verlust können Sie wie nachfolgend beschrieben ermitteln:

Veräußerungspreis	Gegenleistung für das Grundstück bzw. Gebäude, unabhängig ob sie in Geld oder Geldeswert besteht.
- Anschaffungskosten/ Herstellungskosten	Alle Aufwendungen zum Erwerb des Grundstücks und, um es in einen gebrauchsfertigen Zustand zu versetzen oder die Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten zur Herstellung bzw. Erweiterung entstehen.
+ Abschreibungen	Wichtig: Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind um in Anspruch genommene Abschreibungen zu mindern.
- Werbungskosten	Als Werbungskosten sind alle im direkten Zusammenhang mit der Veräußerung entstandenen Aufwendungen (z. B. Notarkosten, Fahrtkosten) abzugsfähig.
= Veräußerungsgewinn / -verlust	

Besonderheiten gelten für unentgeltliche oder teilentgeltliche Geschäfte sowie Veräußerungen nach der Entnahme aus dem Betriebsvermögen.

III.8 Besteuerungszeitpunkt

Der Veräußerungsgewinn ist grundsätzlich in dem Jahr zu versteuern, in dem der Veräußerungserlös zufließt und nicht bereits zum Zeitpunkt, in dem der Kaufvertrag (das obligatorische Veräußerungsgeschäft) geschlossen wurde. Besonderheiten gelten bei Kaufpreistraten und -renten.

IV. ANDERE WIRTSCHAFTSGÜTER

Unter die anderen Wirtschaftsgüter, bei deren Verkauf ein privates Veräußerungsgeschäft vorliegen kann, fallen insbesondere Wertpapiere. Die Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft ist vorzunehmen, wenn zwischen An- und Verkauf nicht mehr als ein Jahr liegt und wenn die Wertpapiere vor dem 01.01.2009 angeschafft wurden. Wichtig: Erzielen Sie einen Gewinn aus dem Verkauf von Wertpapieren, die Sie nach dem 31.12.2008 anschaffen, unterliegt dieser Gewinn in jedem Fall - unabhängig von der Behaltefrist - den Einkünften aus Kapitalvermögen mit dem Abgeltungsteuersatz von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag (und ggf. Kirchensteuer), und der Verlust wirkt sich steuerlich ebenfalls unabhängig von der Haltefrist aus.

Tipps Ihres Steuerberaters: Der Bestandsschutz für vor 2009 erworbene Wertpapiere gilt nicht für Zertifikate, die nach dem 14.03.2007 gekauft worden sind. Diese unterliegen beim Verkauf ab Juli 2009 der Abgeltungsteuer, sofern die Spekulationsfrist abgelaufen ist. Weitere Ausnahmen gibt es für Spezialfonds sowie Geldmarktfonds, die ihre Zinsen über Termingeschäfte erzielen.

IV.1 Hauptanwendungsfälle

Liegt die Anschaffung vor dem 01.01.2009, kann es vor allem bei folgenden Wirtschaftsgütern zu einem steuerpflichtigen privaten Verkauf innerhalb der Jahresfrist kommen:

- Anteile an Kapitalgesellschaften (Aktien, GmbH-Anteile, Genossenschaftsanteile),
- Anleihen mit festem oder variablem Zinssatz (Floater),
- Genussscheine,
- Investmentfonds,
- Zertifikate,
- Optionsscheine,
- Fremdwährungen,
- Optionsrechte (= Erwerb des Rechts, zu einem späteren Zeitpunkt ein Wirtschaftsgut, z. B. Aktie, zu einem festgelegten Preis zu erwerben).

Der An- und Verkauf von täglichen Gebrauchsgegenständen (z. B. Hausrat oder Pkw) innerhalb der Jahresfrist stellt ebenfalls ein privates Veräußerungsgeschäft dar, obwohl hier i. d. R. Verluste anfallen.

IV.2 Anschaffung und Veräußerung

- **Anschaffung:** Auch andere Wirtschaftsgüter müssen gegen Entgelt angeschafft worden sein. Bei einem unentgeltlichen oder teilentgeltlichen Erwerb ist die Anschaffung durch den Rechtsvorgänger (soweit unentgeltlich) maßgebend.
- **Veräußerung:** Andere Wirtschaftsgüter sind veräußert, wenn das wirtschaftliche Eigentum einem Dritten gegen Entgelt in Geld oder Geldeswert übertragen wird. Die Einlösung eines Wertpapiers bei Fälligkeit stellt keine Veräußerung dar.

IV.3 Behaltefrist

Die Veräußerung von anderen Wirtschaftsgütern (ab 2009: außer Wertpapieren o. ä.) führt zu einem privaten Veräußerungsgeschäft, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als ein Jahr liegt. Wird dieses andere Wirtschaftsgut nach dem 31.12.2008 veräußert und ist es zuvor als Einkunftsquelle (z. B. vermieteter Wohnwagen) genutzt worden, verlängert sich die Frist auf zehn Jahre.

- **Fristbeginn:** Die Frist beginnt mit der Anschaffung des Wirtschaftsgutes. Dabei ist auf den Abschluss des schuldrechtlichen Kaufvertrages und nicht auf die Eigentumsübertragung abzustellen.
- **Fristende:** Die Behaltefrist endet ebenfalls mit dem Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages (z. B. Verkaufstag der Wertpapiere).

IV.4 Besteuerungszeitpunkt

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften sind entsprechend dem sog. Zu- und Abflussprinzip, also dem Zeitpunkt der Zahlung des Veräußerungspreises, der Besteuerung zu unterwerfen.

Tipp Ihres Steuerberaters: Mit der Zahlung können Sie den Besteuerungszeitpunkt selbst bestimmen, aber nicht die Haltefrist umgehen.

IV.5 Identität des Wirtschaftsgutes

Ein privates Veräußerungsgeschäft liegt nur dann vor, wenn das angeschaffte mit dem veräußerten Wirtschaftsgut identisch ist. Wertpapiere müssen aus diesem Grund grundsätzlich nummernmäßig genau bestimmt werden.

Es gelten folgende Besonderheiten: Wertpapiere im Streifbanddepot werden gegenständlich aufbewahrt, d. h. sie können nummernmäßig genau bestimmt und die Behaltefrist zutreffend ermittelt werden. Bei Wertpapieren in Girosammelverwahrung sind Sie Bruchteileigentümer. Die Identität der Wertpapiere und somit die Behaltefrist sowie die Anschaffungskosten können daher grundsätzlich nicht genau bestimmt werden. Seit 2005 gelten deshalb die zuerst angeschafften Wertpapiere als zuerst veräußert (first in, first out – FiFo-Verfahren).

IV.6 Ermittlung des Veräußerungsgewinns

Den Gewinn bzw. Verlust aus der steuerpflichtigen Veräußerung von sonstigen Wirtschaftsgütern ermitteln Sie wie folgt:

Veräußerungspreis	Der Veräußerungserlös ist das für den Verkauf der Wertpapiere gezahlte Entgelt.
- Anschaffungskosten	Anschaffungskosten sind alle für den Erwerb der Wirtschaftsgüter entstehenden Aufwendungen.
- Werbungskosten	Nur die eindeutig mit der Veräußerung zusammenhängenden Finanzierungskosten sind als Werbungskosten zu berücksichtigen.
= Veräußerungsgewinn oder -verlust	

Tipp Ihres Steuerberaters: Der Gewinn aus der Veräußerung von Aktien unterliegt nach Einführung

der Abgeltungsteuer nicht mehr dem Halbeinkünfteverfahren.

V. VERÄUßERUNG VOR ERWERB

Wirtschaftsgüter, die wegen eines vor dem 31.12.2008 geschlossenen schuldrechtlichen Vertrages vor deren Erwerb veräußert werden, unterliegen der Veräußerungsgewinnbesteuerung. Das betrifft insbesondere Termingeschäfte. Bei einer Veräußerung vor dem Hintergrund eines nach dem 01.01.2009 geschlossenen Vertrages liegen Einkünfte aus Kapitalvermögen vor, die der Abgeltungsteuer unterfallen.

VI. TERMIN- UND OPTIONSGESCHÄFTE

Termingeschäfte und Optionsscheine werden beim Erwerb des Rechts auf einen Differenzausgleich, Geldbetrag oder einen Vorteil in die Einkommensbesteuerung als privates Veräußerungsgeschäft einbezogen, wenn

- sie vor dem 01.01.2009 erworben wurden und
- der Zeitraum zwischen Erwerb und Beendigung des Rechts auf einen Differenzausgleich, Geldbetrag oder sonstigen Vorteil \leq ein Jahr beträgt.

Bei Erwerb ab 2009 liegen Kapitaleinkünfte vor, die der Abgeltungsteuer unterliegen.

VII. FREIGRENZE

Liegt der aus allen Spekulations- und privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr unter 600 € (bis Veranlagungszeitraum 2007: 512 €), ist keine Besteuerung vorzunehmen. Die Freigrenze ist personenbezogen und kann nicht auf den anderen Ehegatten übertragen werden. Sie ist vor Durchführung eines Verlustrücktrags zu berücksichtigen. Ab 2009 gilt die Freigrenze nicht mehr für die Veräußerung von Wertpapieren oder sonstigen Kapitalanlagen, die als Kapitaleinkünfte der Abgeltungsteuer unterliegen.

VIII. VERLUSTE

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften können

- bis zur Höhe des Gewinns andere Spekulationsgeschäfte des Kalenderjahres ausgleichen,
- seit 1999 mit Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften des Vorjahres verrechnet werden,
- zeitlich unbegrenzt Spekulationsgewinne nachfolgender Jahre ausgleichen sowie
- als Übergangsregelung bis Ende 2013 mit Gewinnen verrechnet werden, die der Abgeltungsteuer unterliegen.