

Steuerliche Aspekte beim Teilverkauf von Wohneigentum

In Deutschland erfreut sich der Teilverkauf von Wohneigentum wachsender Beliebtheit. Denn die Rente reicht im Alter oftmals nicht aus, um unerfüllte Träume zu realisieren (bspw. ein neues Auto, Winterwohnsitz im Ausland, Weltreise etc.). Ein Bankkredit wird Senioren aber meist nicht mehr gewährt, da die Kreditrückzahlung aufgrund der Lebenserwartung des Kreditnehmers zu unsicher ist. Insofern helfen auch keine dinglichen Sicherheiten, wie eine Hypothek oder Grundschuld auf das vorhandene Grundstück. Vielleicht kann hier aber ein Teilverkauf von Wohneigentum zum Ziel führen.

Wie funktioniert ein Teilverkauf?

Gewerbliche Anbieter werben damit, einen Bruchteil von bis zu 50 Prozent am Eigentum zu erwerben. Der Kaufpreis wird ausgezahlt und kann von den bisherigen Alleineigentümern frei genutzt werden. Für die weitere Nutzung des übereigneten Bruchteils wird ein (lebenslanges) Wohnrecht im Grundbuch eingetragen, für welches eine Miete an das gewerbliche Unternehmen gezahlt werden muss.

Beim Verkauf entstehen Notarkosten und Grunderwerbsteuer, die in der Regel vom gewerblichen Anbieter getragen werden. Allerdings wird dieser die Kostenbelastung natürlich auch bei seiner Kalkulation des Kaufpreises mit einbeziehen, so dass es hier durch einen geringeren Kaufpreis zu einer faktischen Kostenbelastung beim Verkäufer kommt.

Ertragsteuerlich kann es sich zwar grundsätzlich um ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft handeln. Es kommt aber zu keiner Besteuerung, wenn seit der ursprünglichen Anschaffung der Immobilie bereits mehr als 10 Jahren vergangen sind. Da es sich beim Teilverkauf außerdem regelmäßig um selbstgenutztes Wohneigentum handelt, ist eine Besteuerung auch bei kürzeren Haltefristen ausgeschlossen, sofern die Immobilie zumindest im Jahr des Verkaufs und in den beiden Vorjahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Das kann grundsätzlich sogar bei einer eigengenutzten Ferienwohnung der Fall sein.

Was passiert im Zeitraum des bestehenden Teileigentums?

Die Höhe der Miete kann sich am Kaufpreis orientieren oder an einer marktüblichen Miete. Die laufenden Kosten sind in der Regel weiterhin allein durch die bisherigen Eigentümer zu tragen; auch an nötigen Sanierungs- und Reparaturarbeiten beteiligt sich der neue Bruchteilseigentümer meist nicht.

Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen können weiterhin in voller Höhe steuerlich geltend gemacht werden, da hierfür nur ein Haushalt und kein Eigentum erforderlich ist. Anders verhält es sich hingegen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen, die an das Eigentum gekoppelt sind und insofern auch nur anteilig (bspw. hälftig) zu einer Steuerermäßigung führen, auch wenn die Kosten meist in voller Höhe selbst getragen werden müssen.

Was ist bei der Beendigung eines Teilverkaufs zu beachten?

Der Teilverkauf kann später durch Gesamtverkauf oder ggf. auch durch Rückzahlung des bisherigen Teilverkaufs erfolgen. Die dabei entstehenden Gewinne oder Verluste richten sich nach dem dann geltenden Marktpreis und der Vereinbarung mit dem gewerblichen Anbieter.

Beim späteren Verkauf entstehen wiederum Notarkosten und Grunderwerbsteuer. Hinsichtlich des bisher verbliebenen Eigentumsanteils kann es beim Verkauf im Grunde wieder zu einem privaten Veräußerungsgeschäft kommen. Aber auch das führt aufgrund der Eigennutzung regelmäßig nicht zu einer Besteuerung. Wird der ursprünglich verkaufte Bruchteil vom gewerblichen Anbieter zurück-erworben, gilt dies als Anschaffung dieses Bruchteils, so dass eine neue 10-Jahresfrist beginnt.

Ob ein Teilverkauf tatsächlich sinnvoll ist, kommt sehr auf den Anbieter und den Vertrag an. Bei allen Fragen rund um den Teilverkauf unterstützen wir Sie gern. Sprechen Sie uns an!

überreicht durch:

Die Erarbeitung des Merkblattes erfolgt mit großer Sorgfalt. Eine Haftung kann hierfür jedoch nicht übernommen werden.