



Steuern sparen und Vermögen beschleunigen mit der Ehegattenschaukel



Inhalt

Sie haben eine hohe Steuerlast auf Ihre Gewinne	3
Mit der Ehegattenschaukel Steuern senken	3
Rechenbeispiel	4
Sie möchten das Optimum aus Ihrer Immobilie herausholen?.....	7
Unser Angebot an Sie	7
Haftungsausschluss	8

**Clever Steuern sparen
und Vermögen Aufbauen**

1

Sie haben eine hohe Steuerlast auf Ihre Gewinne

Sie erzielen ein hohes Einkommen, sind **verheiratet** und seit mehreren Jahren **Allein-Eigentümer** einer oder mehrerer Immobilien.

Ihr persönlicher Steuersatz liegt bei bis zu 51 % und führt zu einer unverhältnismäßig hohen Steuerlast, die Ihre liquiden Mittel erheblich verringern.

Steuerlast von über 50 %

2

Mit der Ehegattenschaukel Steuern senken

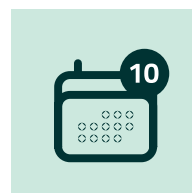
Eine beliebte Lösung bietet die **Ehegattenschaukel**. Hierbei werden Immobilien gezielt zwischen Ehepartnern in einem **10 Jahre Rhythmus** übertragen. Wenn der gegenseitige Verkauf jeweils im Abstand von 10 Jahren stattfindet, entfällt neben der Grunderwerbsteuer auch die Spekulationssteuer. Die Ehegattenschaukel ist ein Modell, um die Steuerbelastung nachhaltig und rechtssicher zu senken.

Dies bedeutet, dass stille Reserven (= der Wertzuwachs seit Anschaffung) gehoben werden können, ohne dass eine Einkommensteuerbelastung entsteht. Gleichzeitig wird aber das steuerliche Kostenpotenzial ebenfalls erhöht, was sich steuermindernd auswirkt.

Voraussetzungen für die Ehegattenschaukel:



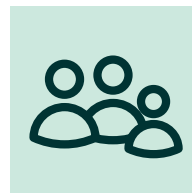
Vermietete Immobilie im Privatvermögen



Anschaffung vor mehr als 10 Jahren



Wertsteigerung der Immobilie



Verkauf innerhalb der Familie

Ablauf:

1. Ein Ehepartner (A) ist **alleiniger Eigentümer** einer fremdvermieteten Immobilie, die er vermietet und nicht selbst nutzt.

2. Nach 10 Jahren verkauft er die Immobilie zum **aktuellen Marktpreis** an seinen Ehepartner (B).

3. Folgende Steuern **fallen nicht an**:

- ✗ Spekulationssteuer
- ✗ Grunderwerbsteuer
- ✗ Schenkungsteuer

Lediglich Kosten für Notarvertrag und Grundbuchkosten für Eintragung

4. Ergebnis: Ehepartner (B) erhöht die Abschreibungen und verringert hiermit das steuerliche Einkommen und damit die Steuerbelastung.

5. Zusätzliche Strukturierungsoptionen bei der Finanzierung:

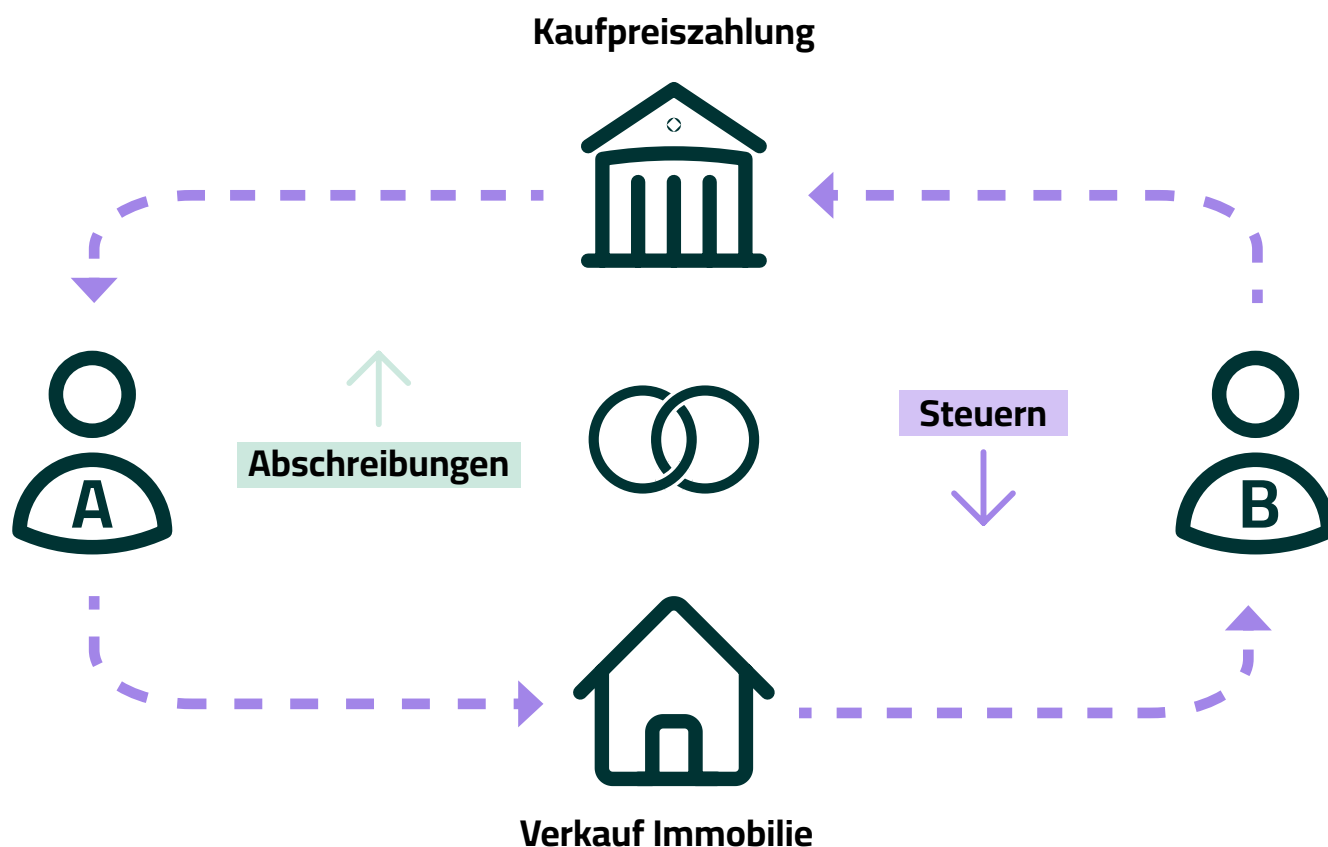
- Bezahlung aus Barmitteln
- Refinanzierung durch eine Bank: Vorteil: Sofort verfügbare liquide Mittel und in der Regel höherer Zinsabzug als für ursprüngliche Anschaffung, Nachteil: Zinszahlung

- Refinanzierung durch Ehegattendarlehen: Zinsaufwendungen können unter bestimmten Voraussetzungen bei Ehegatte B steuerlich berücksichtigt werden (individueller Steuersatz bis zu 51 %) und Ehegatte A kann diese Zinseinnahmen gleichzeitig zum gesonderten Steuersatz für Kapitaleinkünfte von 26,375 % versteuern. Dies führt in bestimmten Konstellationen zu einer zusätzlichen Steuerersparnis durch die unterschiedlichen Steuersätze. Wichtig hierfür ist, dass der Ehegatte B nicht wirtschaftlich und finanziell

abhängig von Ehegatte A sein darf, d.h. eine Bank müsste hypothetisch das Darlehen zu den zwischen den Ehegatten vereinbarten Bedingungen an Ehegatte B alleine vergeben! Die Höhe der Zinseinnahmen muss fremdüblich bestimmt werden (bspw. bzgl. Eigenkapital, Laufzeit, Risiko, Sicherheiten). In der Praxis lässt sich dies am einfachsten durch eine entsprechende Finanzierungsanfrage prüfen und belegen. Wenn dies nicht korrekt

umgesetzt wird besteht das Risiko, dass die Versteuerung statt zum gesonderten Steuersatz für Kapitaleinkünfte von 26,375%, zum individuellen Steuersatz von bis zu 51% vorgenommen wird und hierdurch erhebliche Steuernachzahlungen anfallen können.¹ Hier wäre es sinnvoll, ein unterschäftsreifes Finanzierungsangebot einer Bank für Dokumentationszwecke zur Bestimmung der Marktüblichkeit heranzuziehen.

- Optional: Optimierung Verhältnis Anteil Gebäude und Grund- und Boden durch Notarvertrag oder Neukalkulation und dadurch weitere Erhöhung der Abschreibung.
- Optional 2: Optimierung der Abschreibung durch Restnutzungsdauergutachten, je nach Zustand der Immobilie.



¹ Vergleiche hierzu § 32d Absatz 2 Einkommensteuergesetz, Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28.01.2015 – VIII R 8/14, Schreiben des Bundesministerium der Finanzen vom 23.12.2010 – IV C 6 – S 2144/07/10004 BStBl 2011 I S. 37, Schreiben des Bundesministerium der Finanzen vom 19.05.2022 – IV C 1 – S 2252/19/10003, Rz. 136

3 Rechenbeispiel

Rechnungsbeispiel anhand einer im Jahr 2010 für EUR 500.000,00 erworbenen Immobilie. Wertsteigerung

5% p.a. ohne zusätzliche Abschreibungsoptimierung. Version mit und ohne Verkäuferdarlehen.

Rechenbeispiel mit Verkäuferdarlehen

Beispielrechnung*	Ausgangssituation:		Ohne Ehegattenschaukel:	Mit Ehegattenschaukel:	
Jahr	2010		2025	2025	
Immobilienwert	500.000,00		875.000,00	875.000,00	
Abschreibungsvolumen					
(= Gebäudewert steuerlich)	80%	400.000,00	400.000,00	700.000,00	
Mieteinnahmen pro Jahr	25.000,00		43.750,00	43.750,00	
Abschreibungen pro Jahr	8.000,00		8.000,00	14.000,00	
Sonstige Werbungskosten	1.000,00		1.000,00	1.000,00	
Finanzierungskondition mit					
Ehegattendarlehen	1%		1%	9%	
Finanzierungskosten	5.000,00		5.000,00	78.750,00	
Jährlicher Überschuss für					
Steuerzwecke	11.000,00		29.750,00	-50.000,00	
Steuersatz	45%		45%	45%	
Einkommensteuer (+ Zahlung) bzw. (- Erstattung)	4.950,00		13.387,50	-22.500,00	
Versteuerung Zinseinnahme aus Ehegattendarlehen - 26.375%					
	0,00		0,00	20.770,31	
Gesamtsteuer	4.950,00		13.387,50	-1.729,69	
Steuervorteil mit Ehegattenschaukel pro Jahr:				15.117,19	
Steuervorteil mit Ehegattenschaukel nach 10 Jahren (ohne Berechnung Wiederanlage des Steuervorteils!):					151.171,88

*vereinfachte Abbildung für Darstellungszwecke

Rechenbeispiel ohne Verkäuferdarlehen

Beispielrechnung*	Ausgangssituation:		Ohne Ehegattenschaukel:	Mit Ehegattenschaukel:	
Jahr		2010	2025	2025	
Immobilienwert		500.000,00	875.000,00	875.000,00	
Abschreibungsvolumen					
(= Gebäudewert steuerlich)	80%	400.000,00	400.000,00	700.000,00	
Mieteinnahmen pro Jahr		25.000,00	43.750,00	43.750,00	
Abschreibungen pro Jahr		8.000,00	8.000,00	14.000,00	
Sonstige Werbungskosten		1.000,00	1.000,00	1.000,00	
Finanzierungskondition ohne					
Ehegattendarlehen		1%	1%	1%	
Finanzierungskosten		5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Jährlicher Überschuss für					
Steuerzwecke		11.000,00	29.750,00	23.750,00	
Steuersatz		45%	45%	45%	
Einkommensteuer (+ Zahlung) bzw. (- Erstattung)		4.950,00	13.387,50	10.687,50	
Versteuerung Zinseinnahme aus Ehegattendarlehen - 26.375%					
		0,00	0,00	0,00	
Gesamtsteuer		4.950,00	13.387,50	10.687,50	
Steuervorteil mit Ehegattenschaukel pro Jahr:				2.700,00	
Steuervorteil mit Ehegattenschaukel nach 10 Jahren (ohne Berechnung Wiederanlage des Steuervorteils!):					27.000,00

*vereinfachte Abbildung für Darstellungszwecke

Steuerfreier Veräußerungsgewinn

Anschaffungskosten Gebäude	400.000,00
Anschaffungskosten Grund und Boden	100.000,00
Anschaffungskosten	500.000,00
abzgl. Abschreibungen	150.000,00
Steuerlicher Restwert	450.000,00
Kaufpreis	875.000,00
Veräußerungsgewinn / stille Reserven	425.000,00

Ohne Ehegattenschaukel beträgt die jährliche **Einkommensteuernachzahlung** im Jahr 2025 EUR 13.387,50.

Mit Ehegattenschaukel mit Verkäuferdarlehen beträgt die jährliche **Einkommensteuererstattung** ab dem Jahr 2025 EUR 1.729,69.

Im Rahmen der Modellrechnung ergibt sich eine jährliche Ersparnis von EUR 15.117,19 bei der Gestaltung mit Ehegattendarlehen, ohne Ehegattendarlehen beträgt die Ersparnis EUR 2.700,00 pro Jahr.

Dies ergibt in 10 Jahren eine Steuerersparnis von EUR 151.171,90 bzw. von EUR 27.000,00 (exklusive der Berechnung des Vorteils aus der Wiederanlage des Vorteils!).

4

Sie möchten das Optimum aus Ihrer Immobilie herausholen?

Dieser Report zeigt auf, welches steuerliche Potenzial in Ihren Immobilieninvestments steckt. Zur Ausnutzung sämtlicher Potenziale und optimalen Steuerersparnis benötigen Sie eine individuelle Planung unter Berücksichtigung der genauen Umstände durch einen Steuerberater damit keine finanziellen und steuerlichen Nachteile für Sie entstehen.

Wenn Sie sich weiteren Input zum Thema und der Umsetzung der Ehegattenschaukel wünschen,

kontaktieren Sie uns gerne. In einem kostenlosen Erstgespräch führen wir eine Analyse Ihrer individuellen steuerlichen Situation durch.

Gerne können wir auch gemeinsam mit Ihnen weiteres persönliches Optimierungspotenzial evaluieren und gemeinsam umsetzen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um schon bald von Steuerersparnissen zu profitieren.



5

Unser Angebot an Sie

Wenn Sie noch weitere Fragen zu Ehegattenschaukel haben oder andere Fragen zu steuerlichen Themen haben, bieten wir ihnen gerne eine unverbindliches Erstgespräch an, in dem wir Ihre finanzielle und steuerli-

che Situation genau analysieren und eine individuelle Strategie erstellen, um Ihre Steuerlast durch die Anwendung der Ehegattenschaukel effizient zu optimieren.

+49 151 51580673

info@fls-tax.de

fls-tax.de

5 Haftungsausschluss

Dieses Schreiben stellt allgemeine Informationen zur Verfügung und stellt keine individuelle Steuerberatung dar, noch ersetzt dieses eine individuelle Prüfung der konkreten Umstände des Einzelfalls. Für die Umsetzung ohne unsere explizite und individuelle Beratung kann keine Haftung übernommen werden.

Das Modell kann muss auf den Nutzen und die rechtliche Umsetzbarkeit immer im Einzelfall überprüft werden.

Das Modell muss in der Praxis tatsächlich umgesetzt und nachweisbar gepflegt werden.

Bei der Zusammenstellung der Informationen haben wir uns um größtmögliche Sorgfalt bemüht, können jedoch dennoch keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernehmen. Das Risiko der Ehescheidung muss von Ihnen individuell betrachtet werden.

Vor der Umsetzung ist eine individuelle Steueranalyse unerlässlich, um teure Steuerfallen zu vermeiden. Hierfür stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.