231858 - Zusammenfassung über die Zustände und Urteile der Zakah auf Immobilien

Frage

Was sind die Fälle, in denen die Zakah auf Immobilien und Grundstücke fällig wird?

Detaillierte Antwort

Alles Lob gebührt Allah..

Es ist bekannt, dass Immobilien heutzutage eine andere Lage als früher haben, was Nachfrage und Verbreitung betrifft, und sie haben verschiedene Zustände, deren Zakah-Bestimmung sich je nach ihnen unterscheidet.

Die Immobilien: Damit ist gemeint, was der Mensch an Grundstücken und den darauf befindlichen Bauwerken besitzt, wie: Häuser, Paläste, Gebäude, Wohnungen, Geschäfte, Tankstellen, Raststätten und Ähnliches.

Eine detaillierte Erläuterung der Zakah auf Immobilien:

1. Die allgemeine Regel in diesem Bereich: Immobilien gehören nicht zu den Zakahpflichtigen Vermögenswerten. Daher ist die Zakah grundsätzlich nicht darauf verpflichtend, es sei denn, sie sind für den Handel bestimmt.
2. Eine Immobilie, die eine Person zur eigenen Wohnnutzung oder für eine andere persönliche Nutzung wie als Lagerhaus oder Ähnliches verwendet: Darauf ist nach einstimmiger Meinung der Gelehrten keine Zakah fällig.

Dies liegt daran, dass Immobilien in diesem Fall als persönliches Eigentum betrachtet werden, auf das nach Übereinstimmung keine Zakah erhoben wird.

Siehe die Antwort auf Frage: (224770).

Dabei spielt es keine Rolle, ob die Absicht des persönlichen Eigentums bereits beim Kauf vorhanden war oder erst später entstand. Allein die Absicht, eine Immobilie für den persönlichen Gebrauch zu besitzen, macht sie zu einem nicht Zakahpflichtigen Vermögen - selbst wenn sie viele Jahre lang gehalten wird, solange sich die Absicht des Eigentümers nicht ändert.

3. Ackerland ist nicht Zakahpflichtig, sondern die Zakah ist nur auf die Ernte und die Früchte fällig.

Wenn man jedoch ein Grundstück zum Handel gekauft hat und es bepflanzt, um es später zu verkaufen, und die (gepflanzten) Palmen Früchte tragen und die Saat wächst, dann muss man die Früchte und das Korn mit der Zakah von einem Zehnt abgeben und das Grundstück mit der Zakah auf den Wert berechnen; denn es sind zwei Ansprüche, deren Gründe unterschiedlich sind, sodass der eine nicht den anderen aufhebt.

Zakariyya Al-Ansari sagte: „Wenn jemand eine Pflanze zur persönlichen Nutzung auf einem Handelsgrundstück anpflanzt, dann hat jede von ihnen ihr eigenes Urteil: Es ist die Zakah auf das Sachvermögen für die Ernte fällig und die Handelszakah auf das Grundstück." Ende des Zitats, entnommen aus „Asna Al-Matalib“ (1/385).

4. Eine Immobilie, die eine Person zum Zweck der Nutzung besitzt, also zur Vermietung, um von ihren Einnahmen und Erträgen zu profitieren: Darauf ist keine Zakah auf den Wert der Immobilie fällig, sondern nur auf die daraus erzielten Mieteinnahmen, wenn ein ganzes Jahr (arab. Haul) darauf vergangen ist.

Wohnhäuser, Lagerhallen, möblierte Wohnungen, Hotels und Gebäude - all diese Immobilien, wenn sie zur Vermietung bestimmt sind, unterliegen nach der allgemeinen Meinung der Gelehrten keiner Zakah. Es ist nicht erforderlich, ihren Wert jedes Jahr zu schätzen und Zakat darauf zu entrichten.

5. Eine Immobilie, die eine Person mit der Absicht des Handels besitzt, unterliegt nach der

allgemeinen Meinung der Gelehrten der Zakah.

Mit der Absicht des Handels ist gemeint, dass der Eigentümer diese Immobilie mit der Absicht des Erwerbs und Profits besitzt.

Al-Mardawi sagte: „Die Bedeutung der 'Absicht des Handels' ist, dass man beabsichtigt, damit Gewinn zu erzielen, indem man es gegen etwas anderes eintauscht." Ende des Zitats, entnommen aus: „Al-Insaf“ (3/154).

Allein der bloße Wille zum Verkauf macht eine Immobilie nicht zwangsläufig zur Handelsware. Denn der Verkauf von Gütern kann viele Absichten haben, wie zum Beispiel: sich von der Ware zu entledigen, kein Interesse mehr daran zu haben, finanzielle Engpässe, oder Ähnliches. Handel hingegen bedeutet, dass der Verkauf mit der Absicht erfolgt, daraus Gewinn und Profit zu erzielen.

Shaykh Ibn ʿUthaimin erwähnte (folgendes Beispiel): Wenn jemand ein Grundstück besitzt, das er gekauft hat, um darauf zu bauen, dann aber von dieser Absicht abweicht und beschließt, es zu verkaufen, weil er es nicht mehr benötigt - oder wenn jemand (mehrere) Grundstücke besitzt und eines davon verkaufen möchte, weil er Geld benötigt - dann sagte er: „In beiden Fällen ist keine Zakah darauf fällig, weder auf dieses (Grundstück) noch auf das vorherige. Denn hier beabsichtigte er den Verkauf nicht aus Handelsabsicht, sondern im ersten Fall, weil er es nicht mehr benötigte, und im zweiten Fall, weil er den Wert davon brauchte. Im Gegensatz zu jemandem, der Handelswaren besitzt: Er wartet auf den Gewinn und möchte von Anfang an nichts anderes, als damit Handel zu treiben." Ende des Zitats, entnommen aus: „Fath Dhi Al-Jalal“ (6/173).

6. Wenn jemand eine Immobilie besitzt, aber keine feste Handelsabsicht hat oder keine bestimmte Absicht damit verfolgt, ist keine Zakah darauf fällig.

Al-Qarafi sagte: „Wenn jemand kauft, ohne eine Absicht zu haben, dann gilt es als persönliches Eigentum, denn das ist der ursprüngliche Zustand (von Immobilien)." Ende des Zitats, entnommen aus: „Adh-Dhakhirah“ (3/18).

Es wurde Shaykh Ibn ʿUthaimin - möge Allah ihm barmherzig sein - gefragt: „Ein Mann besitzt ein Grundstück, dessen Absicht unklar ist. Er weiß nicht, ob er es verkaufen, bebauen, vermieten oder selbst darin wohnen möchte. Muss er Zakah zahlen, wenn ein Jahr vergangen ist?"

Er antwortete: „Auf dieses Grundstück ist grundsätzlich keine Zakah fällig, solange er nicht fest entschlossen ist, es als Handelsware zu betrachten. Da er unsicher ist, ist keine Zakah darauf fällig, selbst wenn er nur zu einem Prozent unsicher ist." Ende des Zitats, entnommen aus: „Majmuʿ Fatawa Al-ʿUthaimin" (18/232).

7. Wenn jemand eine Immobilie zum persönlichen Gebrauch und zum Wohnen besitzt und im Nachhinein die Absicht fasst, sie für den Handel zu nutzen, gibt es einen Meinungsunterschiede über die Verpflichtung zur Zakah darauf.

Es wurde bereits die Ansicht bevorzugt, dass in diesem Fall Zakah fällig ist.

8. Wenn jemand eine Immobilie mit der Absicht des Handels besitzt und dann seine Absicht ändert und sie für den persönlichen Gebrauch oder zur Vermietung nutzen möchte, ist keine Zakah darauf fällig.

Denn die Bedingung ist, dass die Absicht bis zum Ende des Jahres beibehalten wird. Wenn er seine Absicht vor dem Ende des Jahres ändert, entfällt die Zakah.

An-Nawawi sagte: „Wenn er die Absicht ändert und das Handelsgut zu persönlichem Besitz macht, dann wird es gemäß Übereinstimmung als persönliches Eigentum betrachtet." Ende des Zitats, entnommen aus: „Al-Majmuʿ" (6/49).

9. Wenn jemand eine Immobilie sowohl zum persönlichen Gebrauch als auch zum Handel besitzt, oder sie zum Handel und gleichzeitig zum persönlichen Gebrauch nutzt, dann wird die Zakahpflicht nach der ursprünglichen (Absicht) des Erwerbs beurteilt.

Wenn jemand etwas mit der Absicht des persönlichen Gebrauchs erwirbt und nur als Nebenabsicht beabsichtigt, es zu verkaufen, falls ein Gewinn entsteht, ist keine Zakah darauf fällig.

Wenn jemand jedoch etwas mit der Absicht des Handels erwirbt und es benutzt oder davon profitiert, bis es verkauft wird, dann muss er jedes Jahr Zakah darauf zahlen, bis der Verkauf abgeschlossen ist.

Ebenso, wenn er es für den persönlichen Gebrauch für eine bestimmte Zeit bevor er es verkauft, dann muss auch Zakah auf das Handelsgut gezahlt werden, da die ursprüngliche Absicht des Gebrauchs nicht der Absicht widerspricht, es für den Handel vorzubereiten.

10. Wenn sich eine Immobilie noch im Bau befindet und für den Handel bestimmt ist, ist Zakah darauf fällig, unabhängig davon, ob sie zum Verkauf angeboten wird oder erst nach Abschluss des Baus verkauft wird. Die Zakat wird basierend auf dem aktuellen Wert der Immobilie zum Zeitpunkt der Zakahpflicht entrichtet.
11. Eine Immobilie, bei der der Besitzer auf eine Preissteigerung wartet, unterliegt jedes Jahr der Zakah, basierend auf ihrem Wert, auch wenn sie viele Jahre lang gehalten wird.

Der Kauf einer Immobilie mit der Absicht, in der Zukunft einen Gewinn daraus zu erzielen, ist von der Zakah nicht befreit.

Dies gilt auch für den Kauf von weit entfernten Grundstücken in Erwartung eines zukünftigen Anstiegs des Interesses und Preises: Diese zukünftige Absicht des Verkaufs verpflichtet zur Zakah, und die Verzögerung des Verkaufs hat keinen Einfluss (auf die Zakahpflicht), solange das Grundstück für den Handel vorgesehen ist und das Ziel darin besteht, das Vermögen zu vermehren.

Dies wird von den Gelehrten als „der abwartende Händler“ bezeichnet. Die authentischere Meinung unter den Gelehrten ist, dass die Zakah hierbei jedes Jahr fällig ist.

12. Eine Immobilie, die der Besitzer mit der Absicht kauft, sein Vermögen zu bewahren, unterliegt keiner Zakah, es sei denn, er beabsichtigt, der Zakah zu entkommen.
13. Wenn jemand ein Handelsgrundstück kauft und es noch nicht in Besitz genommen hat, bis ein Jahr auf das Geld vergangen ist, mit dem er es gekauft hat, ist die Zakah darauf fällig. Dies liegt daran, dass das Eigentum an der Immobilie durch den Vertrag auf den Käufer

übergeht, und der Besitz ist für ihn möglich.

Es wurde Shaykh Ibn ʿUthaimin - möge Allah ihm barmherzig sein - gefragt: „Ein Mann hat ein Grundstück gekauft, das für den Handel bestimmt ist, mit einem bestimmten Geldbetrag. Es ist jedoch bekannt, dass dieser Mann das Grundstück bis jetzt noch nicht erhalten hat, noch nicht einmal die Urkunde dafür. Muss er Zakah darauf zahlen?"

Er antwortete: „Ja, er muss die Zakah für dieses Grundstück zahlen, auch wenn er die Urkunde nicht erhalten hat, solange der Kaufvertrag gültig und bindend ist. Er zahlt die Zakah wie für Handelswaren, bewertet es zum Zeitpunkt der Zakatpflicht nach dem aktuellen Wert und zahlt ein Viertel des Zehntels des Wertes." Ende des Zitats, entnommen aus: „Majmuʿ Fatawa wa Rasail Al-ʿUthaimin" (18/234).

14. Bei verpfändeten Immobilien ist Zakah fällig, wenn sie für den Handel bestimmt sind.

Shaykh Ibn Baz sagte: „Wenn du sie für den Handel vorbereitet hast und sie verpfändet sind, dann musst du Zakah darauf zahlen. Wenn sie jedoch verpfändet sind und nicht für den Handel bestimmt sind, sondern verpfändet bleiben, bis die Schuld beglichen ist, und danach für den persönlichen Gebrauch oder die Vermietung vorgesehen sind, dann ist keine Zakah darauf fällig." Ende des Zitats, entnommen aus: „Fatawa Nur ʿala Ad-Darb" (15/43).

Siehe auch die Antwort auf die Frage: (99311).

15. Bei Miteigentümern einer Immobilie muss jeder von ihnen Zakah auf seinen Anteil zahlen, wenn dieser Anteil den Mindestbetrag (arab. Nisab) erreicht, nach der Meinung der Mehrheit der Gelehrten.

Shaykh Bakr Abu Zaid sagte: „Bei Miteigentümern eines Grundstücks ist es Voraussetzung für die Zakahpflicht, dass der Wert ihres Anteils am Grundstück den Nisab erreicht, entweder allein oder durch das Hinzuziehen eines anderen Zakahpflichtigen Vermögens wie Bargeld oder Handelswaren." Ende des Zitats, entnommen aus: „Fatwa Jamiʿah fi Zakah Al-ʿAqar" (S. 12).

Es wurde bereits in der Antwort auf die Frage (147855) erklärt, dass nach der schafiitischen

Ansicht der Gesamtwert der Immobilie maßgeblich ist und nicht der Nisab eines jeden Einzelnen. Wenn der Gesamtwert der Immobilie den Nisab erreicht, muss jeder Miteigentümer Zakah zahlen, selbst wenn sein individueller Anteil nicht den Nisab erreicht.

Dieser Ansicht folgte auch das Islamische Fiqh-Gremium, und Shaykh Ibn ʿUthaimin neigte ebenfalls zu dieser Meinung.

16. Für Immobilien, die für gemeinnützige Zwecke wie für die Armen gestiftet wurden, ist keine Zakah fällig, da das Eigentum fehlt.
17. Es besteht kein Unterschied in der Zakahpflicht zwischen handelbaren und weniger nachgefragten Immobilien, solange sie einen Wert haben, zu dem sie verkauft werden können.

Dies ist die Meinung der Mehrheit der Gelehrten, da die Grundlage für die Zakahpflicht auf Handelsgütern darin besteht, dass es sich um Vermögen handelt, das für das Wachstum vorgesehen ist, ähnlich wie bei Geld, unabhängig davon, ob es tatsächlich wächst oder nicht, und ob es Gewinn oder Verlust erzielt.

Der Zustand des Marktes (ob es eine Nachfrage gibt oder nicht) hat keinen Einfluss auf die Zakahpflicht, solange die Handelsgüter einen realen Marktwert haben und gekauft oder verkauft werden können.

In den „Fatawa Al-Lajnah Ad-Daimah“ (8/102) heißt es: „Für ein Grundstück, das zum Verkauf angeboten wird, ist die Zakah jedes Jahr fällig, sobald ein Jahr vergangen ist, da es zu den Handelswaren gehört. Der Wert wird zu Beginn des Jahres geschätzt, und der Zakahbetrag wird als viertel Zehnt berechnet, unabhängig davon, ob das Grundstück gefragt oder weniger nachgefragt ist. Dies basiert auf den allgemeinen Beweisen zur Zakahpflicht für Dinge, die für den Verkauf und Handel bestimmt sind." [Von Ibn Baz, Al Ash-Shaykh, Al-Fauzan und Al-Ghudayyan].

Shaikh ʿAbdur Rahman Al-Barrak sagte: „Der Wertverlust eines Grundstücks hat keinen Einfluss auf das Aussetzen der Zakah, sondern nur auf die Höhe der Zakah; das verfallene Grundstück wird zum Preis bewertet, zu dem es gekauft werden kann, egal wie gering dieser ist.“ Ende des Zitats.

Wenn jedoch das Grundstück (unverkäuflich wird), sodass der Eigentümer es zum Verkauf anbietet, aber niemand es von ihm kaufen möchte, sagen einige Gelehrte, dass er für ein Jahr lang die Zakah hierfür entrichten muss, wenn er es verkauft.

18. Immobilienbeteiligungen unterliegen der Zakah als Handelswaren, da diese Immobiliengesellschaften Grundstücke mit dem Ziel des Handels erwerben.

Der Anteilseigner muss am Ende des Jahres den Wert seiner Aktien in dieser Firma schätzen und Zakah darauf entrichten, (und zwar in Höhe) eines viertel Zehnten.

19. Für beschlagnahmte Immobilien und gescheiterte Immobilienbeteiligungen ist keine Zakah fällig, da sie als „verfallenes Vermögen“ betrachtet werden.

„Das Grundstück, das in Bebauungsplänen zurückgehalten wird, wie für öffentliche Einrichtungen, Schulen und Ähnliches, und dessen Eigentümer in seiner Verfügung darüber eingeschränkt ist, unterliegt erst dann der Zakah, wenn die zuständige Behörde erklärt, dass sie kein Interesse daran hat. Die Zakah wird dann ab dem Zeitpunkt fällig, an dem der Eigentümer wieder in der Lage ist, darüber zu verfügen. So beginnt er, die Zakah darauf zu berechnen ab dem Zeitpunkt, an dem er in der Lage ist, darüber zu verfügen.“ Ende des Zitats, entnommen aus: „Al-Masail Al-Mustajaddah fi Az-Zakah“ (S. 87).

Ebenso gelten gescheiterte Immobilienbeteiligungen: Der Grund für das Scheitern kann entweder Betrug und Täuschung seitens der Unternehmensführung sein, oder es kann durch Hindernisse im System des Staates, bestehende Streitigkeiten oder Ansprüche auf das Grundstück verursacht werden. Unabhängig von der Ursache gilt: Eine Immobilienbeteiligung, bei der der Eigentümer nicht über sie verfügen kann, unterliegt nicht der Zakah.

20. Das Grundstück wird am Ende des Jahres zum Marktwert zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses bewertet, und dieser Wert kann höher oder niedriger sein als der Kaufpreis.
21. Die Berechnung des Jahres beginnt nicht mit dem Kauf des Grundstücks, sondern mit dem Jahr des Geldes, mit dem es gekauft wurde.

Siehe die Antwort auf die Frage: (161816).

Und Allah weiß es am besten.