

## B & K Steuer-Tipp

10/2020

### Kein privates Veräußerungsgeschäft bei kurzfristiger Vermietung nach dauerhafter Eigennutzung einer Immobilie

#### I. Ausgangslage

Der Wechsel des Arbeitsplatzes, Scheidung oder Zuwachs in der Familie – die Gründe zur Veräußerung einer selbstgenutzten Immobilie sind so vielfältig wie das Leben selbst. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass gemäß § 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG bei Anschaffung und Veräußerung innerhalb von 10 Jahren ein privates Veräußerungsgeschäft vorliegt und ein etwaiger Veräußerungsgewinn zu steuerpflichtigen sonstigen Einkünften führt. Allerdings nimmt die Ausnahmeregelung des § 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG Immobilien auch innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist von der Besteuerung aus, die im Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (1. Alternative) oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden (2. Alternative). Strittig war bisher die Frage, ob in diesem Zusammenhang eine kurzfristige Vermietung im Jahr der Veräußerung schädlich ist.

#### II. Zusammenhängender Zeitraum der Eigennutzung über drei Kalenderjahre genügt

Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH vom 03.09.2019, IX R10/19) in einem Fall entschieden, in dem ein Steuerpflichtiger im Jahr 2006 eine Eigentumswohnung erworben hatte, die er bis zu seinem Auszug im April 2014 durchgehend zu eigenen Wohnzwecken nutzte und im Dezember 2014 verkaufte. Von Mai 2014 bis zur Veräußerung im Dezember 2014 vermietete er die Wohnung. Da gemäß bisheriger Verwaltungsauffassung (vgl. BMF-Schreiben vom 05.10.2000, Rz 25) die Eigennutzung bis zur Veräußerung andauern muss, ermittelte das zuständige Finanzamt aus der Veräußerung einen steuerpflichtigen Gewinn im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG. Der Bundesfinanzhof gab jedoch wie zuvor das Finanzgericht Baden-Württemberg dem Steuerpflichtigen Recht, da § 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 2. Alternative EStG nach seinem Wortlaut - anders als die 1. Alternative - keine Ausschließlichkeit der Eigennutzung erfordert. Es genügt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Jahr

der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren. Diese muss - mit Ausnahme des mittleren Kalenderjahres - nicht während des gesamten Kalenderjahres vorgelegen haben. Es bleibt daher festzuhalten, dass zur Erfüllung der 2. Alternative des § 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG bereits eine Eigennutzung von einem Jahr und zwei Tagen (beispielsweise vom 31.12.2018 bis zum 01.01.2020) genügt. Die Finanzverwaltung wendet das Urteil ab sofort in allen offenen Fällen an (vgl. BMF-Schreiben vom 17.06.2020, IV C1 – S 2256/08/10006).

### III. Unser Tipp

Falls Sie über einen privaten Verkauf ihres Grundstücks, ihres Hauses oder ihrer Eigentumswohnung nachdenken, sollte grundsätzlich vor einer Veräußerung sorgfältig die Veräußerungsfrist geprüft werden. Maßgeblich hierfür ist der Zeitraum zwischen den obligatorischen Verpflichtungsgeschäften, das heißt zwischen notariellem Kauf- und Verkaufsvertrag. Bei Erwerb eines unbebauten Grundstücks löst die spä-

tere Errichtung eines Gebäudes keine eigenständige Frist aus, sondern bemisst sich ausschließlich nach dem Kaufdatum des Grund und Bodens. Wir bitten Sie jedoch in diesem Zusammenhang zu beachten, dass ein Veräußerungserlös auch steuerpflichtige gewerbliche Einkünfte darstellen kann, wenn das Objekt bereits mit Veräußerungsabsicht erworben bzw. errichtet worden ist. Bei einer unentgeltlich durch Schenkung oder Erbschaft erworbenen Immobilien wird auf das Kaufvertragsdatum des Rechtsvorgängers abgestellt. Auch innerhalb der Spekulationsfrist kann sich vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung eine Prüfung von Ausnahmetatbeständen und möglichen Gestaltungsspielräumen lohnen. Gerne sind wir Ihnen hierbei behilflich.

#### Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.