



Steuerfreier Verkauf einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Zweitwohnung



© Kenishirale/Shutterstock.com

Die aktuelle Lage am Immobilienmarkt, bei der man an sehr vielen Standorten Wohnimmobilien zu sehr guten Preisen veräußern kann, veranlasst viele Eigentümer darüber nachzudenken, sich von einer Zweitwohnung, die z.B. im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung oder als Ferienimmobilie genutzt wurde, zu trennen.

Bei einem Verkauf einer solchen Zweitwohnung innerhalb von zehn Jahren war bisher nicht abschließend geklärt, ob es sich hierbei um ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG handelt. Für die Berechnung dieser Zehn-Jahres-Frist maßgeblich ist der Zeitraum zwischen dem Abschluss des jeweiligen Notarvertrages für den Kauf bzw. den Verkauf der Immobilie und nicht, wie sonst im Steuerrecht üblich, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten.

Von der Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft sind Grundstücke ausgenommen, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Der Bundesfinanzhof hat mit Urteil vom 26.6.2017 (Az. IX R 37/16) nun entschieden, dass eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken auch bei einer Zweit- oder Ferienwohnung vorliegen kann. Denn ein Gebäude wird auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn es der Steuerpflichtige nur zeitweilig bewohnt, es ihm aber in der übrigen Zeit durchgängig als Wohnung zur Verfügung steht.

Ist deren Nutzung auf Dauer angelegt, kommt es nicht darauf an, ob der Steuerpflichtige noch eine oder mehrere weitere Wohnungen hat und wie oft er sich darin aufhält.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Zweit- oder Ferienwohnung im vorgenannten Zeitraum nicht vermietet wurde. In dem Moment, in dem mit einer solchen Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden, beginnt der Zehn-Jahres-Zeitraum von Neuem. Dieser kann durch eine ausschließliche Eigennutzung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorherigen Jahren aber wieder abgekürzt werden. Dabei setzt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken weder eine Nutzung als Hauptwohnung voraus noch muss sich dort der Mittelpunkt der persönlichen und familiären Lebensverhältnisse befinden. Vielmehr setzt das Tatbestandsmerkmal „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“, so der Bundesfinanzhof, lediglich voraus, dass eine Immobilie zum Bewohnen geeignet ist und vom Steuerpflichtigen auch bewohnt wird. Der Steuerpflichtige muss das Gebäude zumindest auch selbst nutzen.

Unschädlich ist, wenn er es nicht dauerhaft bewohnt. Ein Steuerpflichtiger kann deshalb auch mehrere Wohnungen gleichzeitig zu eigenen Wohnzwecken nutzen.

Wie zuvor beschrieben, reicht es dabei aus, dass eine Eigennutzung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren stattgefunden hat. Und auch hierzu hält das oben genannte Urteil eine interessante Klarstellung bereit.

Es kommt dabei nämlich nur darauf an, dass das mittlere Kalenderjahr vollständig umfasst ist. Im Jahr der Veräußerung und in dem zweiten Jahr davor muss die Eigennutzung nicht während des gesamten Kalenderjahres vorliegen, sodass rechnerisch eine zusammenhängende Nutzung von einem Jahr und zwei Tagen ausreicht. Der BFH folgt mit dieser Entscheidung den geltenden Grundsätzen des Einkommen-

steuergesetzes, wonach das private Wohnen dem nicht steuerbaren Bereich zuzuordnen ist. Hiervon sind auch die privaten Wohnkosten umfasst, die bereits über die Steuerfreistellung des Existenzminimums durch den Grundfreibetrag abgegolten ist. Entsprechend ist auch die Veräußerung einer eigengenutzten Immobilie im Rahmen der vorgenannten Fristen steuerfrei.

Außerdem wird durch das Urteil klargestellt, dass, sofern ein Steuerpflichtiger eine ihm zunächst nicht gehörende Wohnung unentgeltlich zu eigenen Wohnzwecken nutzt und ihm diese anschließend durch Schenkung oder Erbfall übertragen wird, die Zeit der unentgeltlichen Eigennutzung angerechnet wird, obwohl er in dieser Zeit selbst noch gar nicht Eigentümer der Immobilie war.

INFORMATION

Nowak GmbH Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eyk Nowak
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
Amalienbadstraße 41
76227 Karlsruhe
Tel.: 0721 915691-56
info@nowak-steuerberatung.de
www.nowak-steuerberatung.de



Infos zum Autor