Das ist Ihr Geld: STEUERBERATER

Steuerpflicht bei Verkauf kurzzeitig vermieteter Eigentumswohnung?

Gericht gibt Kläger Recht – zusammenhängender Zeitraum der Eigennutzung reicht

Von Martin Schrahe

Ist der Gewinn aus der Veräußerung einer nach langjähriger Eigennutzung kurzzeitig vermieteten Eigentumswohnung innerhalb von 10 Jahren seit deren Erwerb steuerpflichtig?

Das Finanzgericht (FG) Baden-Württemberg musste sich mit der Frage befassen, wie lange eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken gegeben sein muss, damit der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensteuer unterliegt. Eine Veräußerung von Immobilien im Privatvermögen innerhalb von 10 Jahren ist grundsätzlich steuerpflichtig. Dies gilt nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht, wenn eine Nutzung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren vorlag.

Der Kläger hatte 2006 eine Eigentumswohnung erworben und diese bis April 2014 durchgehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Von Mai 2014 bis Dezember 2014 vermietete er diese an Dritte. Am 17. Dezember 2014 veräußerte er die Eigentumswohnung. Das Finanzamt ging von einem steuerpflichtigen Veräußerungsgeschäft aus und setzte entsprechend Einkommensteuern fest.

Nach Auffassung des Finanzgerichts müsse – mit Ausnahme des mittleren Kalenderjahres – nicht während des gesamten Kalenderjahres eine Eigennutzung vorgelegen haben. Es genügt ein zusammenhängender Zeitraum der Eigennutzung, wenn dieser sich über drei Kalenderjahre erstreckt.

Die Richter führen in ihrem Urteil vom 7.12.2018 (13 K 289/17) aus, dass lediglich eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Kalenderjahren gegeben sein muss. Bis auf das mittlere Kalenderjahr muss keine durchgängige Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im ganzen Kalenderjahr gegeben sein. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken in einem Jahr und jeweils einem Tag im Jahr davor und im Jahr danach wären im Extremfall ausreichend. Dem Sinn und Zweck der Vorschrift, eine ungerechtfertigte Besteuerung von Veräußerungsvorgängen bei Aufgabe des Wohnsitzes (z. B. wegen Arbeitsplatzwechsels) zu vermeiden, widerspräche es, einen Veräußerungsgewinn bei einer kurzfristigen Zwischenvermietung vor der Veräußerung zu besteuern.

Martin Schrahe arbeitet als Wirtschaftsprüfer und Steuerberater für die Kanzlei HPS in Herford.

Der Bundesfinanzhof hatte bereits in einem ähnlich gelagerten Fall so entschieden (Urteil vom 27.06.2017, IX-R-37/16). Daher lies das Finanzgericht die Revision nicht zu. Das Finanzamt hat gegen die Entscheidung Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt. Die Entscheidung ist daher noch nicht rechtskräftig.

Steuerberatung
Steuererklärungen
Finanzbuchhaltung
Lohnbuchhaltung
Jahresabschluss
Betriebsprüfung
Nachfolgeregelung
Existenzgründung

Vertrauen schaffen...
...durch Leistung

ROEDER
Steuerberatung

Lockhauser Straße 21 | 32052 Herford
Telefon 0 52 21 - 75 91 01
info@stb-roeder.de | www.stb-roeder.de

BERATER
www.hps-consulting.de
Steuerberater · Wirtschaftsprüfer · Rechtsanwälte

Herford Lage Bad Oeynhausen
Telefon: 0 52 21/10 53-0
info@hps-consulting.de
www. hps-consulting.de

HPS
HPS Steuerberatungsgesellschaft PartGmbB

5000 011 1