

By PwC Deutschland | 13. September 2021

# Update: Keine Steuerpflicht für Veräußerungsgewinn bei nur kurzzeitig vermieteter Wohnung

**Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat entschieden, dass der Gewinn aus der Veräußerung einer nach langjähriger Eigennutzung kurzzeitig vermieteten Eigentumswohnung innerhalb von zehn Jahren seit deren Erwerb nicht steuerpflichtig ist.**

Nach der Vorschrift des § 23 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) sind von der Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft Wirtschaftsgüter ausgenommen, „*die zwischen Anschaffung / Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (1. Alt.) oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken (2. Alt.) genutzt wurden.*“

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. Mit notariellem Kaufvertrag vom 17. Dezember 2014 veräußerte er die Eigentumswohnung. Das Finanzamt ermittelte einen steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn. Der Kläger ist der Auffassung, die Veräußerung sei nicht steuerbar, da er die Wohnung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorausgegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt habe. Das Finanzgericht hat eine Steuerpflicht verneint.

§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 **2. Alt.** EStG erfordere nach seinem klaren Wortlaut – anders als die 1. Alternative – keine Ausschließlichkeit der Eigennutzung. Es genüge eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren. Diese müsse – mit Ausnahme des mittleren Kalenderjahres – nicht während des gesamten Kalenderjahres vorgelegen haben. Es genüge unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BFH ein zusammenhängender Zeitraum der Eigennutzung, der sich über drei Kalenderjahre erstrecke. Als Begründung führen die Finanzrichter u. a. den Gesetzeszweck ins Feld: Der Gesetzgeber habe eine "ungerechtfertigte Besteuerung von Veräußerungsvorgängen bei Aufgabe des Wohnsitzes (z.B. wegen Arbeitsplatzwechsels) vermeiden" wollen. Diesem Zweck widerspreche es, den Veräußerungsgewinn bei einer kurzzeitigen Zwischenvermietung bis zur Veräußerung zu besteuern.

### **Update (13. September 2021)**

Die vom Finanzamt eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde (IX B 28/19) hatte Erfolg. Im Revisionsverfahren vom 3. September 2019 (**IX R 10/19**) bestätigte der BFH jedoch die Rechtsausführungen des Finanzgerichts.

### **Fundstelle**

Finanzgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 07. Dezember 2018 (13 K 289/17); Pressemitteilung Nr. 2/2019 vom 01. April 2019. Die vom Finanzamt *eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde* ist beim BFH unter dem Az. IX B 28/19 anhängig.

### **Schlagwörter**

Eigennutzung, Einkommensteuerrecht, Privates Veräußerungsgeschäft