Downloaded from Blogs on 23.11.2026 06:08h

By PwC Deutschland | 26. Oktober 2021

Veräußerung eines auf einem Campingplatz aufgestellten Mobilheims kein privates Veräußerungsgeschäft

Das Niedersächsische Finanzgericht hat – soweit ersichtlich – als erstes Finanzgericht zu der Frage Stellung genommen, ob die Veräußerung eines auf einem Campingplatz aufgestellten Mobilheims als privates Veräußerungsgeschäft der Einkommensbesteuerung unterliegen kann.

Downloaded from Blogs on 23.11.2026 06:08h

Sachverhalt

Im Streitfall hatte der Kläger 2011 ein sog. Mobilheim als „gebrauchtes Fahrzeug“ (ohne Grundstück) von einer Campingplatzbetreiberin und Grundstückseigentümerin erworben und anschließend vermietet. Dabei handelte es sich um ein Holzhaus mit einer Wohnfläche von 60 qm, das auf einer vom Kläger gemieteten Parzelle (200 qm) auf einem Campingplatz ohne feste Verankerung stand. Dort befand sich das Mobilheim bereits seit 1997 (erstmalige Aufstellung). Der Erwerbsvorgang unterlag der Grunderwerbsteuer.

Im Jahr 2015 veräußerte der Kläger dieses Mobilheim mit Gewinn. Das beklagte Finanzamt unterwarf den Vorgang der Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft.

Richterliche Entscheidung

Die nunmehr hiergegen beim Niedersächsischen Finanzgericht erhobene Klage hatte Erfolg.

Nach Überzeugung des Finanzgerichts stellt die isolierte Veräußerung eines Mobilheims selbst dann kein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne von § 22 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) dar, wenn es sich bewertungsrechtlich um ein Gebäude (auf fremden Grund und Boden) handelt, dessen Erwerb und Veräußerung der Grunderwerbsteuer unterliegt, und bei dem der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung weniger als 10 Jahre beträgt.

Dies soll ungeachtet der steuerlichen Einordnung eines Gebäudes in § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG als „unbewegliches Vermögen“ gelten. Das Niedersächsische Finanzgericht stellt insoweit im Wesentlichen auf den Wortlaut des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 2 EStG ab, wonach Gebäude nur in die Berechnung eines Bodenveräußerungsgewinns einzubeziehen sind, m.a.W. nur einen Berechnungsfaktor darstellen und damit kein eigenständiges Objekt eines privaten Grundstücksveräußerungsgeschäftes sein können.

Eine entsprechende Anwendung der Vorschrift wegen einer vom Finanzamt angenommenen Vergleichbarkeit eines Gebäudes auf fremden Grund und Boden mit einem – unter die Vorschrift fallenden – Erbbaurecht lehnte das Niedersächsische Finanzgericht ab.

Fundstelle

Niedersächsisches Finanzgericht, Urteil vom 28. Juli 2021 (9 K 234/17), siehe den Newsletter 10/2021 des Finanzgerichts; die Revision ist beim BFH unter dem Az. IX R 22/21 anhängig.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Mobilheim, Privates Veräußerungsgeschäft