

By PwC Deutschland | 03. August 2022

Update: Gewinn aus dem Verkauf eines selbst bewohnten "Gartenhauses" unterliegt nicht der Einkommensteuer

Werden Grundstücke binnen zehn Jahren nach der Anschaffung veräußert, unterliegt der dabei erzielte Gewinn der Besteuerung. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Eine solche privilegierte Nutzung liegt auch dann vor, wenn der Steuerpflichtige ein (voll erschlossenes) "Gartenhaus" baurechtswidrig dauerhaft bewohnt. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Sachverhalt

Im Streitfall veräußerte der Kläger innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums Grundstücke, die in einem Kleingartengelände liegen und auf denen sich ein von ihm selbst bewohntes "Gartenhaus" befindet. Die Errichtung des "Gartenhauses" war dem früheren Eigentümer nur unter der Auflage genehmigt worden, dass das Gebäude nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen genutzt werden darf.

Das Finanzamt unterwarf den bei der Veräußerung entstandenen Gewinn –ebenso wie das Finanzgericht München– der Einkommensteuer.

Entscheidung des BFH

Dem ist der BFH entgegengetreten.

Das gesetzliche Merkmal "Nutzung zu eigenen Wohnzwecken" setzt u.a. voraus, dass eine Immobilie tatsächlich zum Bewohnen dauerhaft geeignet ist, dies betrifft vor allem die Beschaffenheit des Gebäudes. Eine baurechtswidrige Nutzung kann ebenfalls begünstigt sein.

Dabei hat sich der BFH maßgebend von Sinn und Zweck der Privilegierung leiten lassen: Die Norm dient der Verhinderung der ungerechtfertigten Besteuerung eines Veräußerungsgewinns bei Wohnsitzaufgabe, z.B. wegen eines Arbeitsplatzwechsels. Dieser Gesetzeszweck ist bei baurechtswidriger Nutzung von Wohneigentum ebenso erfüllt wie bei einer mit dem Baurecht übereinstimmenden Nutzung.

Update (03. August 2022)

Das Urteil IX R 5/21 wurde im BStBl. veröffentlicht, BStBl. II 2022, Seite 403.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 26. Oktober 2021 ([IX R 5/21](#)), veröffentlicht am 17. März 2022, vgl. die [Pressemitteilung 10/22](#).

Eine **englische Zusammenfassung** dieses Urteils finden Sie [hier](#) (*Capital gain on sale of "garden house" used by taxpayer for residential purposes not subject to income tax*)

Schlagwörter

[Einkommensteuerrecht](#), [Privates Veräußerungsgeschäft](#), [Spekulationsfrist](#)