Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:22h

By PwC Deutschland | 30. November 2022

Steuerbarkeit des Gewinns aus der Veräußerung eines sog. Mobilheims

Ein Mobilheim ist ein anderes Wirtschaftsgut i.S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG. Als Gebäude (im bewertungsrechtlichen Sinne) wird es nicht von § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 EStG privilegiert. Die Norm ist auf Gegenstände des täglichen Gebrauchs in Gestalt von beweglichen Wirtschaftsgütern gerichtet. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:22h

Sachverhalt

Streitig ist, ob die (isolierte) Veräußerung eines sog. Mobilheims nach § 22 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) der Besteuerung unterliegt.

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.

Die Klage vor dem Finanzgericht Niedersachsen hatte Erfolg (siehe unseren **Blogbeitrag**).

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision stattgegeben und die Entscheidung der Vorinstanz aufgehoben.

Zwar hat das Finanzgericht zu Recht angenommen, dass der Kläger im Streitjahr kein privates Veräußerungsgeschäft nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG getätigt hat. Indes erfüllt die Veräußerung des Mobilheims den Tatbestand des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG.

Bei dem veräußerten Mobilheim handelt es sich nicht um ein (bebautes) Grundstück, sondern um ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden, dessen (isolierte) Veräußerung nicht § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG unterfällt.

Die Anwendung des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG lässt sich im Fall von Gebäuden auf (langfristig) angemietetem Grundbesitz ?entgegen der Ansicht des Finanzamts? auch nicht durch einen Hinweis auf die Vergleichbarkeit des Sachverhalts mit dem Erbbaurecht begründen.

Ein Mobilheim ist ein anderes Wirtschaftsgut i.S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG.

Als Gebäude (im bewertungsrechtlichen Sinne) wird es nicht von § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 EStG privilegiert. Die Norm ist auf Gegenstände des täglichen Gebrauchs in Gestalt von beweglichen Wirtschaftsgütern gerichtet.

Da das Wirtschaftsgut (zwischen Anschaffung und Veräußerung) als Einkunftsquelle zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG) genutzt wurde, gilt die verlängerte Veräußerungsfrist des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 4 EStG.

Der BFH hat entgegen der Ansicht des Klägers keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Besteuerung von Gewinnen aus privaten Veräußerungsgeschäften.

Fundstelle

Downloaded from Blogs on 03.11.2026 03:22h

BFH, Urteil vom 24. Mai 2022 (**IX R 22/21**), veröffentlicht am 24. November 2022**.**

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Mobilheim, Privates Veräußerungsgeschäft