Downloaded from Blogs on 15.11.2026 08:00h

By PwC Deutschland | 26. Januar 2024

Keine Steuerbefreiung für die Veräußerung eines Gartengrundstücks

Die Veräußerung eines abgetrennten unbebauten (Garten-) Grundstücks ist nicht wegen einer Nutzung zu eigenen Wohnzwecken von der Einkommensteuer befreit. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.

Downloaded from Blogs on 15.11.2026 08:00h

Sachverhalt

Die Steuerpflichtigen erwarben ein Grundstück mit einem alten Bauernhofgebäude. Das Gebäude bewohnten sie selbst. Das Gebäude war von einem fast 4 000 qm großen Grundstück umgeben. Dieses nutzten die Steuerpflichtigen als Garten.

Später teilten die Steuerpflichtigen das Grundstück in zwei Teilflächen. Sie bewohnten weiterhin das Haus auf dem einen Teilstück. Den anderen - unbebauten - Grundstücksteil veräußerten sie. Für den Veräußerungsgewinn machten die Steuerpflichtigen eine Befreiung von der Einkommensteuer wegen einer Nutzung zu eigenen Wohnzwecken geltend.

Entscheidung des BFH

Dem ist der BFH entgegengetreten. Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes sind Gewinne aus Grundstücksverkäufen grundsätzlich als sogenanntes privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig, wenn Erwerb und Verkauf der Immobilie binnen zehn Jahren stattfinden.

Eine Ausnahme von der Besteuerung ist nur dann gegeben, wenn die Immobilie vom Steuerpflichtigen selbst bewohnt wird. Mangels eines auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes können unbebaute Grundstücke nicht bewohnt werden. Dies gilt auch, wenn ein vorher als Garten genutzter Grundstücksteil abgetrennt und dann veräußert wird.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 26. September 2023 (**IX R 14/22**), veröffentlicht am 25. Januar 2024, vgl. die **Pressemitteilung 005/24**.

Eine *englische Zusammenfassung* dieses Urteils finden Sie **hier**.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Privates Veräußerungsgeschäft, Steuerfreiheit