

By PwC Deutschland | 30. Januar 2024

# Nutzung einer Wohnung durch die (Schwieger-)Mutter ist nicht steuerbegünstigt

**Eine zu einer Befreiung von der Einkommensteuer führende Selbstnutzung einer Wohnung liegt nicht vor, wenn die Wohnung vor der Veräußerung an die (Schwieger-)Mutter überlassen wurde. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Urteil entschieden.**

## Sachverhalt

Die miteinander verheirateten Ehegatten überließen eine ihnen gehörende Wohnung an die (Schwieger-)Mutter. Nach deren Ableben veräußerten die Ehegatten die Wohnung und machten für den hieraus erzielten Gewinn eine Steuerbefreiung wegen einer Selbstnutzung 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.

Die gesetzlich vorgesehene Befreiung von der Steuer bei einer Selbstnutzung der Immobilie greift nur dann ein, wenn die Immobilie vom Steuerpflichtigen selbst oder einem unterhaltsberechtigten volljährigen Kind bewohnt wird. Keine Selbstnutzung liegt dagegen vor, wenn eine Wohnung an die (Schwieger-)Mutter überlassen wird.

## Fundstelle

BFH, Urteil vom 14. November 2023 ([IX R 13/23](#)), veröffentlicht am 25. Januar 2024, vgl. die [Pressemitteilung 004/24](#).

## Schlagwörter

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