

Kein privates Veräußerungsgeschäft bei kurzer Vermietung nach langjähriger Eigennutzung

| Der Gewinn aus der Veräußerung einer nach langjähriger Eigennutzung kurzzeitig vermieteten Eigentumswohnung **innerhalb von zehn Jahren seit deren Erwerb** ist nicht einkommensteuerpflichtig. Mit dieser Entscheidung des Finanzgerichts Baden-Württemberg will sich das unterlegende Finanzamt aber nicht zufriedengeben. |

Hintergrund: Private Veräußerungsgeschäfte mit Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung **nicht mehr als zehn Jahre** beträgt, unterliegen nach § 23 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes grundsätzlich **der Spekulationsbesteuerung**.

Ausgenommen sind allerdings solche Wirtschaftsgüter, die

- im Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (**1. Alternative**) oder
- im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken (**2. Alternative**) genutzt wurden.

Sachverhalt

Ein Steuerpflichtiger hatte 2006 eine Eigentumswohnung gekauft und diese bis April 2014 durchgehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Von Mai bis Dezember 2014 vermietete er diese an Dritte. Mit notariellem Kaufvertrag vom 17.12.2014 verkaufte er die Wohnung.

Das Finanzamt ermittelte einen Veräußerungsgewinn von 44.338 EUR. Nach Ansicht des Steuerpflichtigen war die Veräußerung jedoch nicht steuerbar, da er die Wohnung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt habe. Eine „ausschließliche“ Nutzung zu eigenen Wohnzwecken sei nicht erforderlich. Dieser Meinung hat sich das Finanzgericht Baden-Württemberg angeschlossen.

Nach Meinung des Finanzgerichts erfordert die 2. Alternative (im Gegensatz zur 1. Alternative) **keine Ausschließlichkeit der Eigennutzung**. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs genügt ein zusammenhängender Zeitraum der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, der sich über drei Kalenderjahre erstreckt, ohne sie – **mit Ausnahme des mittleren Kalenderjahrs** – voll auszufüllen.

Da die (längerfristige) Vermietung vor Beginn des Dreijahreszeitraums unschädlich ist, ist es nicht nachvollziehbar, warum eine kurzzeitige Vermietung bis zur Veräußerung am Ende einer langjährigen Eigennutzung zur Steuerpflicht führen sollte. Vielmehr muss eine **kurzzeitige Vermietung am Ende des Dreijahreszeitraums** gerade dazu führen, dass die Veräußerung nicht der Einkommensteuer unterliegt. Insofern ist auch nicht zwischen einem **steuerunschädlichen Leerstand** und einer **steuerschädlichen Vermietung** zu differenzieren.

Beachten Sie | Das Finanzgericht hat gegen sein Urteil keine Revision zugelassen. Daher hat das Finanzamt **Nichtzulassungsbeschwerde** eingelegt, die inzwischen beim Bundesfinanzhof anhängig ist.

Quelle | FG Baden-Württemberg, Urteil vom 7.12.2018, Az. 13 K 289/17, NZB BFH unter Az. IX B 28/19, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 208013; FG Baden-Württemberg, PM Nr. 2/2019 vom 1.4.2019; BFH-Urteil vom 27.6.2017, Az. IX R 37/16