

## Steuerfreie "private Veräußerungsgeschäfte" nach kurzzeitiger Vermietung?

---

Die Veräußerung eines i. d. R. bebauten und vermieteten Grundstücks innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb durch Privatpersonen unterliegt als "privates Veräußerungsgeschäft" der Einkommensteuer. Eine Ausnahme gilt für Grundstücke, die im Zeitraum zwischen Anschaffung/Fertigstellung und Veräußerung eigenen Wohnzwecken dienen oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

Das Finanzgericht Baden Württemberg (FG) kommt nunmehr in seiner Entscheidung vom 7.12.2018 zu dem Ergebnis, dass der Veräußerungsgewinn für ein Grundstück, das ausschließlich privaten Wohnzwecken diene und dazwischen kurzzeitig vermietet wurde, nicht der sog. Spekulationssteuer unterliegt. Im entschiedenen Fall erwarb ein Steuerpflichtiger im Jahr 2006 eine Wohnung und nutzte diese bis April 2014 selbst. Anschließend vermietete er die Wohnung von Mai bis Dezember selbigen Jahres und veräußerte sie noch im Dezember 2014. Das Finanzamt sah darin einen steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn.

Das FG entschied jedoch zugunsten des Steuerpflichtigen. Zwar muss das entsprechende Wohnobjekt in den letzten drei Jahren vor der Veräußerung grundsätzlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein, nicht aber ausschließlich bis zur Veräußerung. Wie in dem vorliegenden Fall kann - nach Auffassung des FG - das Objekt in der Zeit zwischen Eigennutzung und anschließender Veräußerung noch übergangsweise vermietet werden, ohne dass dieses zur Steuerpflicht führt. Damit soll eine ungerechtfertigte Besteuerung nach längerer Eigennutzung vermieden werden, wenn der Wohnsitz z. B. wegen eines Arbeitsplatzwechsels aufgegeben werden muss.

**Anmerkung:** Das Finanzamt hat Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt. Das Urteil ist für die Praxis überraschend und noch nicht rechtskräftig. Die letzte Entscheidung wird der Bundesfinanzhof (BFH) treffen. Grundsätzlich sollte hier von zwischenzeitlichen Vermietungen in den letzten drei Jahren bis zur Entscheidung des BFH abgesehen werden.

---

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung und Gewähr für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.

Aufgrund der teilweise verkürzten Darstellungen und der individuellen Besonderheiten jedes Einzelfalls können und sollen die Ausführungen zudem keine persönliche Beratung ersetzen.

### Jakub Koprek

Am Bergbaumuseum 49  
44791 Bochum  
Telefon: 0234 54468441  
Telefax: 03212 1030039  
E-Mail: [jakub@koprek.eu](mailto:jakub@koprek.eu)  
Homepage: [www.koprek.eu](http://www.koprek.eu)