

Ausnahme von der Spekulationssteuer

26.07.2024, 10:01 | Politik, Recht & Gesellschaft

Pressemitteilung von: *MTR Legal Rechtsanwälte Pressearchiv*



Urteil des BFH vom 26.09.2023 – Az. IX R 13/23

Wird eine Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren verkauft, muss der Veräußerungsgewinn versteuert werden. Ausnahmen von der Spekulationssteuer kann es nur geben, wenn der Eigentümer entweder selbst in der Immobilie gewohnt hat oder sie von seinem unterhaltsberechtigten volljährigen Kind bewohnt wurde. Das machte der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 26. September 2023 deutlich (Az.: IX R 13/23).

Wird eine Immobilie innerhalb von zehn Jahren gekauft und wieder verkauft, liegt ein sog. privates Veräußerungsgeschäft vor und der Gewinn aus dem Verkauf unterliegt der Einkommensteuer. Der Veräußerungsgewinn kann aber steuerfrei sein, wenn der Eigentümer die Immobilie zum Zeitpunkt des Verkaufs und in den zwei vorangegangenen Jahren selbst genutzt hat oder wenn die eigenen Kinder unentgeltlich in der Immobilie gewohnt haben, erklärt die Wirtschaftskanzlei MTR Legal Rechtsanwälte, die unter anderem im Steuerrecht berät. Von einer Selbstnutzung kann aber nicht gesprochen werden, wenn die Immobilie von der Mutter bzw. Schwiegermutter oder anderen Angehörigen mietfrei bewohnt wurde. Das macht auch das Urteil des Bundesfinanzhofs deutlich.

Eigentumswohnung unentgeltlich der Mutter überlassen

In dem zu Grunde liegenden Fall hatte ein Ehepaar 2009 eine Eigentumswohnung zum Preis von 177.000 Euro gekauft. Die Wohnung überließen sie unentgeltlich der Mutter der Klägerin. Nachdem die Mutter verstorben war, verkaufte das Paar die Eigentumswohnung im Jahr 2017, also innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist.

Das Finanzamt sah in dem Verkauf ein privates Veräußerungsgeschäft und legte entsprechend die Einkommensteuer fest. Dagegen wehrten sich die Eheleute. Ihrer Ansicht nach lag eine Selbstnutzung der Wohnung vor, so dass der Veräußerungsgewinn steuerfrei bleiben müsse.

BFH: Keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Mit ihrer Klage kamen sie weder am Finanzgericht noch am Bundesfinanzhof durch. Der BFH erklärte, dass die Kläger die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben. Daher sei der Veräußerungsgewinn auch nicht steuerfrei. Wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung einer Immobilie und ihrem Verkauf weniger als zehn Jahre beträgt, sei der Verkaufsgewinn nur dann von der Besteuerung ausgenommen, wenn die Immobilie in diesem Zeitraum entweder ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde oder im Jahr der Veräußerung und den vorangegangenen zwei Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, führte der BFH aus.

Unter Nutzung zu eigenen Wohnzwecken sei zu verstehen, dass der Steuerpflichtige die Immobilie auch tatsächlich dauerhaft bewohnt und nicht nur unter der Adresse einen Wohnsitz angemeldet hat oder dort nur jemanden besucht. Eine Selbstnutzung liege außerdem vor, wenn der Steuerpflichtige die Wohnung seinem unterhaltsberechtigten Kind zur Verfügung stellt, so der BFH. Hingegen liege keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor, wenn die Überlassung der Wohnung unentgeltlich an einen anderen Familienangehörigen erfolgt, machten die Richter deutlich. Dementsprechend könne den Klägern auch keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken durch die Überlassung der Eigentumswohnung an die Mutter der Klägerin zugerechnet werden.

Steuerbefreiung nur unter engen Voraussetzungen möglich

Der BFH führte weiter aus, dass der Tatbestand der Steuerbefreiung nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG eng auszulegen sei. Daher bestehe keine Veranlassung, die Begünstigung über die Überlassung der Wohnung an ein einkommensteuerlich zu berücksichtigendes Kind auf andere Fälle auszudehnen. Anders als bei einem unterhaltsberechtigten Kind, könne eine Unterhaltungspflicht in anderen Fällen nicht ohne Überprüfung im Einzelfall angenommen werden. Hier sei eine Unterhaltungspflicht der Klägerin gegenüber ihrer Mutter nicht festgestellt worden. Zwischen dem Kläger und seiner Schwiegermutter bestehe ohnehin kein Verwandtschaftsverhältnis, so dass der Kläger auch nicht zum Unterhalt verpflichtet war, so der BFH.

Wie das Urteil zeigt, ist eine Steuerbefreiung beim Verkauf einer Immobilie innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist nur unter engen Voraussetzungen möglich.

MTR Legal Rechtsanwälte berät im Steuerrecht und stellt Ihnen beim Steuerstreit mit den Finanzbehörden einen erfahrenen Rechtsanwalt zur Seite.

Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf!

MTR Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Konrad-Adenauer-Ufer 83 Konrad-Adenauer-Ufer 83
50668 Köln
Deutschland

02219999220

info@mtrlegal.com

www.mtrlegal.com

Portrait

MTR Legal Rechtsanwälte ist eine wirtschaftsrechtlich ausgerichtete Rechtsanwaltskanzlei. Die Anwälte beraten insbesondere im gesamten Wirtschaftsrecht, Handelsrecht, Gesellschaftsrecht und Steuerrecht, Kapitalmarktrecht und Bankrecht, IT Recht, IP Recht und Vertriebsrecht. Mandanten sind nationale und internationale Gesellschaften und Unternehmen, institutionelle Anleger und Private Clients. MTR Legal Rechtsanwälte sind international tätig und befinden sich in Köln, Düsseldorf, Berlin, Bonn, Stuttgart, Frankfurt, München und Hamburg.

News-ID: 1265539 • Views: 349 (Stand: 28.08.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1265539/Ausnahme-von-der-Spekulationssteuer.html>