



Zur Besteuerung des Veräußerungsgewinns nach langjähriger Eigennutzung bei einer kurzzeitigen Zwischenvermietung

Ist der Gewinn aus der Veräußerung einer nach langjähriger Eigennutzung kurzzeitig vermieteten Eigentumswohnung innerhalb von 10 Jahren seit deren Erwerb steuerpflichtig? Das Finanzgericht (FG) Baden-Württemberg verneinte dies.

§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 2. Alternative Einkommensteuergesetz (EStG) erfordere "nach seinem klaren Wortlaut - anders als die 1. Alternative - keine Ausschließlichkeit der Eigennutzung." Es genüge "eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren." Diese müsse - mit Ausnahme des mittleren Kalenderjahres - nicht während des gesamten Kalenderjahres vorgelegen haben. Es genüge unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) ein zusammenhängender Zeitraum der Eigennutzung, der sich über drei Kalenderjahre erstrecke.

Für diese Auslegung spreche auch die Gesetzesbegründung. Der Gesetzgeber habe eine "ungerechtfertigte Besteuerung von Veräußerungsvorgängen bei Aufgabe des Wohnsitzes (z. B. wegen Arbeitsplatzwechsels) vermeiden" wollen. Diesem Zweck widerspreche es, den Veräußerungsgewinn bei einer kurzzeitigen Zwischenvermietung bis zur Veräußerung zu besteuern. Sei im Übrigen die (längerfristige) Vermietung vor Beginn des Dreijahreszeitraums unschädlich, sei nicht nachvollziehbar, warum eine kurzzeitige Vermietung bis zur Veräußerung am Ende einer langjährigen Eigennutzung zur Steuerpflicht führen sollte. Eine kurzzeitige Vermietung am Ende des Dreijahreszeitraums müsse "erst recht" dazu führen, dass die Veräußerung nicht steuerbar sei. Entgegen der Ansicht des beklagten Finanzamts sei nicht zwischen einem steuerunschädlichen Leerstand und einer steuerschädlichen Vermietung zu differenzieren.

Der Kläger hatte 2006 eine Eigentumswohnung erworben und diese bis April 2014 durchgehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Von Mai 2014 bis Dezember 2014 vermietete er diese an Dritte. Mit notariellem Kaufvertrag vom 17. Dezember 2014 veräußerte er die Eigentumswohnung. Das beklagte Finanzamt ermittelte einen steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn in Höhe von 44.338 Euro. Hiergegen wandte sich der Kläger. Seiner Ansicht nach war die Veräußerung nicht steuerbar, da er die Wohnung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorausgegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt habe. § 23 EStG erfordere keine "ausschließliche"

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.

Das Finanzamt legte Nichtzulassungsbeschwerde ein (BFH-Az.: IX B 28/19). Daher ist das Urteil des FG noch nicht rechtskräftig.

(FG Baden-Württemberg, Pressemitteilung vom 01.04.2019 zu Urteil vom 07.12.2018 - 13 K 289/17; BFH-Az.: IX B 28/19)