



Steuerfalle „Eigenheim“

Die Meinung, zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien ließen sich in jedem Fall einkommensteuerfrei veräußern, ist weit verbreitet. Dem ist jedoch nicht so und es lauern einige Gefahren, die zur teilweisen oder vollständigen Versteuerung führen können.

■ Eigenheime, das heißt zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnungen und Häuser, sind seit jeher Gegenstand von An- und Verkauf. Die Motive hierfür sind unterschiedlich. Die Eigentümer ziehen um, werden geschieden, sterben oder möchten eine Wertsteigerung realisieren.

Werden im Privatvermögen gehaltene Immobilien verkauft, greift grundsätzlich die zehnjährige Spekulationsfrist gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz EStG. Für Eigenheime gibt es erfreulicherweise in § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1

Satz 3 EStG eine Rückausnahme von dieser Steuerpflicht: Danach sind von der Spekulationsbesteuerung solche Immobilien ausgenommen, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Ausgehend von dieser Rückausnahme hat sich häufig die Wahrnehmung verfestigt, zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien könnten stets

einkommensteuerfrei veräußert werden. Tatsächlich existiert eine Vielzahl von Gefahren, die zur teilweisen oder auch vollständigen Versteuerung führen können:

1) RISIKO: DRITTNUTZUNG

Die steuerfreie Veräußerung eines Eigenheims kann entfallen, wenn die Wohnung nicht nur dem Steuerpflichtigen als Wohnung dient, sondern (auch) von einem Dritten zu Wohnzwecken genutzt wird und der Steuer-

pflichtige sich dort nur gelegentlich besuchsweise aufhält (BFH vom 29.05.2018 IX B 106/17 / BFH/NF 2018, 951).

Risiken drohen auch in Fällen, in denen neben dem Steuerpflichtigen weitere Personen im Haushalt leben.

Beispiel: Das von der Familie A zu Wohnzwecken genutzte Eigenheim steht im Bruchteilseigentum der beiden Eheleute A. Zugleich leben in dem Haus die beiden minderjährigen Kinder und seit mehreren Jahren die Mutter der Frau A.

Die Wohnnutzung durch die Mutter kann die Voraussetzung für die Befreiung von der Spekulationsfrist entfallen lassen. Allerdings wird das regelmäßig nicht der Fall sein. Wie so oft, kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Unschädlich dürfte nach Ansicht der Finanzverwaltung und des BFH ein „gemeinsames“ Bewohnen sein. Das setzt voraus, dass der Steuerpflichtige im vorstehenden Beispiel die Mutter in die Wohnung aufnimmt, die Räume selbst mitbenutzt und ihm die Räume ständig zur Verfügung stehen (BFH vom 27.06.2017 XI R 37/16, Bundessteuerblatt II 2017, 1192).

Anders dürfte der Sachverhalt zu bewerten sein, wenn die Mutter im vorstehenden Beispiel in einem abgetrennten Wohnbereich lebt. Jedenfalls die Nutzung einer eigenen Wohnung im Sinne des Bewertungsgesetzes (bauliche Abgrenzung, selbstständiger Zugang, Küche, Bad Toilette, Wohnfläche von mindestens 23 m², vgl. § 181 Abs. 9 Bewertungsgesetz) wäre schädlich (Finanzgericht Berlin Brandenburg vom 15.02.2018, 4 K 4295/16). Bei einer solchen, auch baulichen, Abgrenzung wären Wohnbereiche in einem steuerbefreiten und in einen nicht steuerbefreiten Teil zu trennen.

Abwandlung:

Nicht die Mutter, sondern ein guter Freund des Herrn A, der leider seit zwei Jahren in Trennung lebt, nutzt das Haus mit. Ihm ist für diesen Zeitraum von zwei Jahren hierzu dauerhaft ein eigenes Zimmer überlassen. Eine Miete zahlt er nicht.

Auch in diesen Fällen gilt das Vorstehende. Weder der BFH noch die Finanzverwaltung differenzieren zwischen Angehörigen und Dritten. Explizit ist aus Sicht der Finanzverwaltung die teilweise, unentgeltliche Überlassung der Wohnung an einen Dritten jedenfalls so lange unschädlich, wie die dem Steuerpflichtigen selbst zur Verfügung stehenden Räume noch den Wohnungsbegriff

erfüllen und die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen. Hinsichtlich des Wohnungsbegriffs dürften die vorstehenden Kriterien des Bundesbewertungsgesetzes herangezogen werden können.

2) ENTWARNUNG:

Ausschließlich eigengenutzte Zweit- und Ferienhäuser sind begünstigungsfähig.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Sinne von § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG liegt auch in dem Fall einer Zweit- oder Ferienwohnung vor. Auch hier gilt, dass die Begünstigung nur dann greift, wenn die Zweit- und Ferienwohnung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken durch die Eigentümer genutzt wird. Werden beispielsweise Freunde und Verwandte ebenfalls zur unentgeltlichen oder entgeltlichen Nutzung berechtigt, unterliegt die Immobilie der normalen Spekulationsbesteuerung.

3) SCHEIDUNGSFALLE: GETRENNTES LEBEN VOR VERÄUSSERUNG

„Brandgefährlich“ können scheidungsbedingte Trennungsfälle sein. Mit einem solchen Sachverhalt hatte sich das Finanzgericht München (Urteil vom 11.03.2021, 11 K 2405/19) auseinander zu setzen. Die Eheleute hatten ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes Einfamilienhaus Ende 2008 zu Bruchteils-



MICHAEL TESCHNER, Geschäftsführer bei der NRT Niederrheinische Treuhand GmbH in Duisburg

eigentum hälftig erworben. Seit Mitte 2015 lebten die Eheleute endgültig getrennt. Der Ehemann zog aus dem gemeinsamen Einfamilienhaus ebenfalls Mitte 2015 endgültig aus. Im Rahmen einer Scheidungsfolgenvereinbarung übertrug der Mann nur zwei Jahre später Mitte 2017 seinen hälftigen Miteigentumsanteil an die Ehefrau vollentgeltlich. ▶





► Das Finanzgericht entschied:

Zieht ein Steuerpflichtiger trennungsbedingt aus dem Familienheim aus und bewohnen die (später geschiedene) Ehefrau und das gemeinsame neunjährige Kind das Familienhaus alleine weiter, so kann der Steuerpflichtige nicht mit Erfolg vortragen, nach seinem Auszug „habe eine Nutzung zur eigenen Wohnzwecken“ im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG deswegen vorgelegen, weil er an seinen hälftigen Miteigentumsanteil an dem Einfamilienhaus seinem neunjährigen Kind zur alleinigen Nutzung überlassen habe. Der hieraus erzielte Überschuss war nach der Entscheidung des Finanzgerichts steuerpflichtig und unterfiel der Spekulationsbesteuerung. Das Revisionsverfahren ist anhängig (BFH IX 11/21).

4) RISIKO: GROSSER GARTEN

Grundsätzlich ist, sofern ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes Gebäude vorliegt, auch eine für die entsprechende Gebäudenutzung erforderliche und gegebenenfalls übliche anteilige Grund- und Bodenfläche von der Begünstigung umfasst; hingegen soll dies nicht für ein unbebautes, bislang als Garten eines benachbarten Wohngrundstückes genutztes Grundstück gelten, sofern dieses unbebaute Grundstück veräußert wird, ohne dass der Steuerpflichtige seine Wohnung aufgibt (BFH

vom 25.05.2011 IX R 48/10). Ebenso gefährlich sind „überdimensionierte“ Gärten, insbesondere dann, wenn Flächen parzelliert oder parzellierbar sind und zukünftig zur Errichtung eines Gebäudes genutzt werden könnten.

5) ENTWARNUNG: ARBEITSZIMMER BEI DEN PRIVATEN ÜBERSCHUSSEINKÜNFTE

Wird eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung innerhalb der zehnjährigen Haltefrist veräußert, ist der Veräußerungsgewinn auch insoweit gemäß § 23 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG von der Besteuerung ausgenommen, als er auf ein zur Erzielung von Überschusseinkünften genutztes häusliches Arbeitszimmer entfällt, (BFH 01.03.2021 IX R 27/19). Hiermit stellt sich der BFH ausdrücklich gegen die Ansicht der Finanzverwaltung.

6) RISIKO: ARBEITSZIMMER ALS BETRIEBSVERMÖGEN

Es bleibt hingegen ein Risiko, wenn ein Arbeitszimmer wesentlich im Rahmen von Gewinneinkünften (insbesondere gewerbliche Einkünfte, freiberufliche Einkünfte) genutzt wird. Dann kann das Arbeitszimmer als notwendiges Betriebsvermögen dauerhaft steuer-

verstrickt sein. Der auf das Arbeitszimmer anteilig anfallende Veräußerungsgewinn ist dann selbst nach Ablauf der Zehnjahresfrist steuerpflichtig. Zusätzlich kann die Gefahr der Begründung einer Betriebsaufspaltung bestehen.

7) RISIKO: UNBEDINGTER WEITERVERÄUSSERUNGSWILLE BEREITS BEI ANSCHAFFUNG

Gefährlich kann es für die Steuerbefreiung schließlich sein, wenn bereits bei Anschaffung des zur eigenen Wohnzwecken genutzten Hauses der Wille erkennbar wird, dass zeitnah gegebenenfalls unter Generierung eines entsprechenden Gewinns weiterverkauft wird.

Beispiel:

Der handwerklich begabte A hat folgendes Lebensmodell: In einem Zyklus von zwei-drei Jahren schafft er jeweils ein Eigenheim an und bezieht dieses Eigenheim. Er verwendet dann in den folgenden anderthalb Jahren seine Arbeitskraft auf die Renovierung und den Ausbau der Immobilie, um diese dann, bei entsprechender Wertsteigerung, weiter verkaufen zu können.

Diese Vorgehensweise hat A innerhalb der vergangenen zehn bereits bei drei Objekten verwirklicht.

In diesem Fall sprechen Argumente für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels. A wird nachhaltig am Markt tätig. Seine Tätigkeit richtet sich darauf, einen Gewinn aus der Umschichtung seines Vermögens, konkret aus dem An-Verkauf von Immobilien, zu generieren. Obgleich die Drei-Objekt-Grenze im Beispielfall nicht überschritten ist, dürften Anhaltspunkte für die Annahme eines unbedingten Weiterveräußerungswillens bereits bei dem Anschaffungszeitpunkt der Immobilie erkennbar sein.

Michael Teschner, Rechtsanwalt ■

Sollten Sie weiterführende Fragen zu den Themen auf dieser Seite haben, wenden Sie sich bitte an unseren Servicepartner, die NRT Niederrheinische Treuhand GmbH, Duisburg, unter Telefon 0203 300020. Unter www.nrt.nrw erhalten Sie weitere Informationen.