

Kurzzeitige Vermietung einer langjährig eigengenutzten Eigentumswohnung vor Veräußerung

| Der Gewinn aus der innerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist des § 23 EStG erfolgten Veräußerung einer langjährig zu eigenen Wohnzwecken genutzten Eigentumswohnung, die vor der Veräußerung kurzzeitig vermietet wurde, unterliegt nicht der Besteuerung. |

Hintergrund

Nach § 23 EStG sind Wirtschaftsgüter, die zwischen Anschaffung / Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden von der Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft ausgenommen.

Sachverhalt

Der Steuerpflichtige 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 17.12.2014 veräußerte er die Eigentumswohnung. Das FA sah hierin eine nach § 23 EStG steuerpflichtige Veräußerung und besteuerte einen entsprechend ermittelten Veräußerungsgewinn.

Entscheidung

Nach erfolglosem Einspruch gab das FG der Klage statt und entschied, dass die Grundstücksveräußerung keine Besteuerung nach § 23 EStG ausgelöst hat. Denn im Streitfall greift die Ausnahme des § 23 EStG, die keine Ausschließlichkeit der Eigennutzung erfordert. Vielmehr genügt 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. Um die Besteuerung nach § 23 EStG zu vermeiden, reicht daher ein zusammenhängender Zeitraum der Eigennutzung aus, der sich über drei Kalenderjahre erstreckt.

Das FG verweist zur Begründung seiner Rechtsauffassung auf die gesetzgeberische Intention, die eine ungerechtfertigte Besteuerung von Veräußerungsvorgängen bei Aufgabe des Wohnsitzes (etwa wegen Arbeitsplatzwechsels) vermeiden wollte. Diesem Zweck würde es jedoch widersprechen, den Veräußerungsgewinn bei einer kurzzeitigen Zwischenvermietung bis zur Veräußerung zu besteuern.

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

FUNDSTELLE

- FG Baden-Württemberg 7.12.18, 13 K 289/17, www.de/astw, Abruf-Nr. 208013; NZB eingelegt, BFH IX B 28/19