

## Wann ist der Verkauf einer privaten Immobilie steuerfrei?

Steuertipp: Nicht selten werden privat genutzte Immobilien nach einer gewissen Zeit wieder verkauft. Die Gründe sind vielfältig. Eine Änderung des beruflichen Umfelds verbunden mit einem notwendigen Umzug, ein Erbfall oder eine Trennung von der Ehefrau oder dem Ehemann können einen Verkauf veranlassen

Gem. § 23 EStG ist die Veräußerung einer zum Privatvermögen gehörenden Immobilie innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist grundsätzlich steuerpflichtig. Ausnahmsweise tritt die Steuerpflicht nicht ein, wenn die Immobilie im Zeitraum zwischen Anschaffung/Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Das bedeutet, dass eine Veräußerung nach 10 Jahren immer steuerfrei ist, selbst wenn die Immobilie vermietet war. Bei Veräußerung knapp an der 10-Jahres-Grenze ist es sehr wichtig, die Spekulationsfrist genau zu ermitteln, um keine Überraschungen zu erleben. Hier kommt es bei Immobilien für den Beginn der Spekulationsfrist auf den Tag des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages an und nicht auf den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Bei der Veräußerung und damit für das Ende der Spekulationsfrist gilt grundsätzlich dasselbe, es sei denn der Veräußerungsvertrag enthält eine aufschiebende Bedingung. Tritt eine solche Bedingung erst nach Ablauf der Spekulationsfrist ein, dann liegt kein privates Spekulationsgeschäft vor. Werden geschenkte oder geerbte Immobilien veräußert, ist als Beginn der Spekulationsfrist der Anschaffungszeitpunkt beim Schenker bzw. Erblasser maßgebend und nicht die Besitzzeit beim Rechtsnachfolger.

Was gilt bei einer Entnahme der Immobilie bei Betriebsaufgabe oder Betriebsveräußerung? Hier ist die Besonderheit zu beachten, dass dieser Zeitpunkt als „neue“ Anschaffung gilt. Damit beginnt ab diesem Zeitpunkt die Spekulationsfrist des § 23 EStG erst zu laufen. Entnehmen Sie ihr Praxisgebäude nach der Praxisaufgabe ins Privatvermögen, weil der Nachfolger das Gebäude nicht erwerben möchte, und versuchen Sie das Gebäude innerhalb der nächsten 10 Jahre zu verkaufen, wäre ein steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft zu prüfen und ggf. zu versteuern. Verkaufen Sie eine Immobilie innerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist kann die Nutzung zu eigenen Zwecken eine Versteuerung verhindern.

Der Begriff „eigene Wohnzwecke“ wurde in mehreren Gerichtsentscheidungen immer wieder präzisiert. Unstrittig liegt dieses Tatbestandsmerkmal vor, wenn der Steuerpflichtige selbst oder zusammen mit seinen Familienangehörigen die Immobilie bewohnt hat. Dasselbe gilt bei einer unentgeltlichen Überlassung an ein Kind, für das der Steuerpflichtige

Anspruch auf Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag hat. Eine häufige Steuerfalle ist die Überlassung der Immobilie an den geschiedenen Ehegatten nach dem Auszug aus dem Eigenheim infolge einer Trennung und der anschließende Verkauf dieser Immobilie. Denn hierbei liegt laut BFH-Urteil vom 14.02.2023, IX R 11/21 keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor, auch wenn zugleich ein oder mehrere Kinder gemeinsam mit der Mutter die Immobilie bewohnen. Auch die unentgeltliche Überlassung an andere Angehörige, wie zum Beispiel an die Schwiegermutter, ist nicht begünstigt (vgl. BFH vom 14.11.2023 IX R 13/23). Begünstigt ist neben der eigenen Nutzung zu Wohnzwecken nur die Überlassung an einem unterhaltsberechtigten volljährigen Kind. Nur in diesem letzteren Fall obliegt es dem Steuerpflichtigen, für die Unterbringung des Kindes zu sorgen. Daher wird ihm die Nutzung des Kindes als eigene zugerechnet.

Zu beachten ist, dass die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht dauerhaft erfolgen muss. Es reicht aus, dass die Immobilie zeitweise vom Steuerpflichtigen bewohnt wird und ihm sonst uneingeschränkt zur Nutzung zur Verfügung steht. Daher sind Zweitwohnungen, Wohnungen, die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzt werden und Ferienwohnungen, die nicht vermietet werden, auch als „zu eigenen Wohnzwecken genutzt“ anzusehen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass es genügt, wenn der Steuerpflichtige die Immobilie im Jahr der Veräußerung zumindest am 1. Januar, im Vorjahr durchgängig sowie im zweiten Jahr vor der Veräußerung mindestens am 31. Dezember zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. In solchen Konstellationen ist die Dokumentation sehr wichtig. Die Meldebescheinigungen sollten diese Nutzung entsprechend wiedergeben.

### Fazit

Bei der Veräußerung einer Immobilie ist stets Vorsicht geboten. Ein Verkauf sollte gut geplant und mit dem Steuerberater abgestimmt sein, um nicht in die Steuerfalle zu geraten.

Dr. Jörg Schade  
Dipl.-Kfm., Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und  
Laura Stüwe, Steuerberaterin  
beide BUST-Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hannover