

Steuertipp Februar 2022

Steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft bei Vermietung einzelner Räume an Einzeltagen

Im Streitfall hat der Steuerpflichtige in der zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie an einzelnen Tagen Räume im Dachgeschoss vermietet. Die Immobilie wurde im Jahr 2011 angeschafft und im Jahr 2017 wieder veräußert. Der Verkauf der Immobilie ist grundsätzlich nur steuerfrei, wenn die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde oder zumindest im Jahr der Veräußerung und im vorangegangenen Jahr zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Das Finanzamt ging aufgrund der Vermietung der einzelnen Räume davon aus, dass der Verkauf ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft darstellt. Nachdem der Einspruch des Steuerpflichtigen erfolglos war, reichte dieser Klage beim Finanzgericht ein.

Das Finanzgericht Niedersachsen (FG Niedersachsen 27.5.21, 10 K 198/20) entschied, dass eigene Wohnzwecke dann erfüllt sind, wenn der Steuerpflichtige die Immobilie persönlich nutzt. Dies trifft dann zu, wenn er die Immobilie allein, mit Familienangehörigen oder gemeinsam mit Dritten nutzt. In diesem Fall ist es dann auch unschädlich, wenn Teile der Immobilie (z. B. einzelne Räume) einem Dritten unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.

Die tageweise entgeltliche Vermietung sei nach Auffassung des FG Niedersachsen für die Beurteilung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken unschädlich.

Die Revision wurde beim BFH eingereicht, Rev. BFH IX R 20/21.

Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.