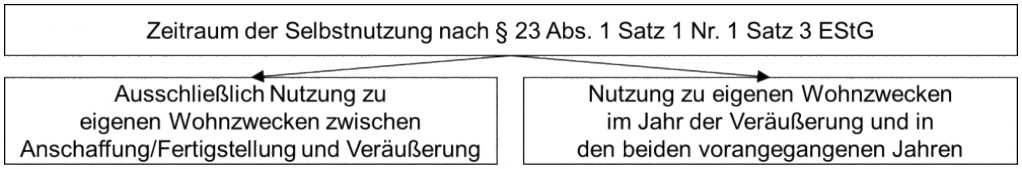
KEIN PRIVATES VERÄUSSERUNGSGESCHÄFT BEI KURZFRISTIGER VERMIETUNG

Gericht/Az:	FG Baden-Württemberg, Urteil vom 7.12.2018 13 K 289/17 (NZB eingelegt, Az. des BFH: IX B 28/19)
Fundstelle:	BB 2019 S. 854
Gesetz:	§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG
Problemstellung:	Kann bei einer kurzfristigen Vermietung die Veräußerung einer Eigentumswohnung steuerfrei erfolgen?

Kein § 23 EStG für selbstgenutztes Wohneigentum

Bei den privaten Veräußerungsgeschäften gibt es eine Ausnahmeregelung für zu eigenen Wohnzwecken genutztes Wohneigentum (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Danach liegt in diesen beiden Fällen kein privates Veräußerungsgeschäft vor[1]:



Urteilsfall

Im Urteilsfall wurde eine Eigentumswohnung in 2006 erworben und durchgehend selbstgenutzt. Von Mai bis Dezember 2014 wurde die Wohnung kurzfristig vermietet und noch im Dezember verkauft.

Zweite Alternative: keine Ausschließlichkeit der Eigennutzung

Nach Ansicht des FG Baden-Württemberg erfordert die zweite Alternative - anders als die erste Alternative - keine Ausschließlichkeit der Eigennutzung. Dementsprechend ist der Gewinn aus der Veräußerung einer nach langjähriger Eigennutzung kurzzeitig vermieteten Eigentumswohnung nicht steuerpflichtig.

Gilt auch bei Leerstand

Die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken muss - mit Ausnahme des mittleren Kalenderjahres[2] - nicht während des gesamten Kalenderjahres vorgelegen haben. Damit ist die kurzfristige Vermietung einem steuerunschädlichen Leerstand[3] gleichgestellt.

Praxishinweise
1. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, denn die Nichtzulassungsbeschwerde wurde erhoben. Damit eignet sich das Urteil derzeit lediglich für die Abwehrberatung. 2. Einen ausführlichen Beitrag zu § 23 EStG finden Sie in Beratungspraxis 2019 S. 93 ff und Immer aktuell 2019 S. 110 ff.

1 BMF, Schreiben v. 5.10.2000 IV C 3 - S 2256 - 263/00, BStBl 2000 I S. 1383, Tz. 16.
2 BMF, Schreiben v. 5.10.2000 IV C 3 - S 2256 - 263/00, BStBl 2000 I S. 1383, Tz. 25 Beispiel; FG Hamburg, Beschluss v. 30.11.2018 3 V 194/17, DStRE 2019 S. 85.
3 BMF, Schreiben v. 5.10.2000 IV C 3 - S 2256 - 263/00, BStBl 2000 I S. 1383, Tz. 25.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de