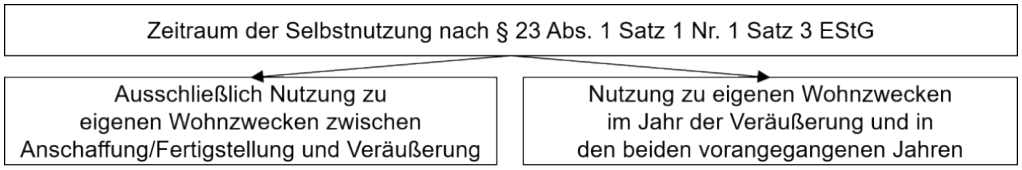
Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bei § 23 EStG

Gericht/Az:	BFH, Urteile vom 14.11.2023 IX R 13/23; vom 26.9.2023 IX R 14/22
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG
Streitfrage:	Liegt eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken auch bei einer unentgeltlichen Überlassung an Angehörige und bei unbebauten Gartengrundstücken vor?

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]:



Keine Befreiung bei unentgeltlicher Überlassung an Angehörige

Hierzu hat der BFH im ersten Urteilsfall entschieden, dass keiner dieser Befreiungstatbestände vorliegt, wenn die Nutzungsüberlassung an die Schwiegermutter des Steuerpflichtigen erfolgt. Damit ist eine steuerfreie Veräußerung innerhalb der Zehn-Jahres-Frist des § 23 EStG nicht möglich.

Die gesetzlich vorgesehene Befreiung von der Steuerpflicht bei einer Selbstnutzung der Immobilie greift nur dann ein, wenn die Immobilie vom Steuerpflichtigen selbst oder einem unterhaltsberechtigten volljährigen Kind (nach § 32 EStG berücksichtigungsfähig) bewohnt wird[2].

Praxishinweise
1. Auch die Verwaltung ist der Ansicht, dass die unentgeltliche Überlassung einer Wohnung an andere - auch unterhaltsberechtigte - Angehörige keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken darstellt[3].
2. Die Überlassung einer Wohnung an leibliche Kinder[4], die nicht die Voraussetzungen des § 32 EStG erfüllen und an geschiedene Ehegatten[5] stellt ebenfalls keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken dar.

Unbebautes (Garten-) Grundstück

Im zweiten Urteilsfall kam der BFH zum Ergebnis, dass ein unbebautes (Garten-)Grundstück nicht unter die Steuerbefreiung fallen kann.

---

1 BMF, Schreiben v. 5.10.2000 IV C 3 - S 2256 - 263/00, BStBl 2000 I S. 1383, Tz. 16.
2 BFH, Pressemitteilung 004/24 v. 25.1.2024.
3 BMF, Schreiben v. 5.10.2000 IV C 3 - S 2256 - 263/00, BStBl 2000 I S. 1383, Tz. 23.
4 BFH, Urteil v. 24.5.2022 IX R 28/21, BFH/NV 2023 S. 20.
5 BFH, Urteile v. 14.2.2023IX R 11/21, BStBl 2023 II S. 642; v. 14.11.2023 IX R 10/22, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; vgl. Immer aktuell IV/2023 S. 268.

Sachverhalt

A hat ein Grundstück mit Bauernhofgebäude erworben. Dazu gehörte ein 4.000 qm großer Garten. Das Grundstück wurde in zwei Teilflächen aufgeteilt und später wurde die unbebaute Teilfläche veräußert.

Stellungnahme

Mangels eines auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes können unbebaute Grundstücke nicht bewohnt werden. Dies gilt auch, wenn ein vorher als Garten genutzter Grundstücksteil abgetrennt und dann veräußert wird[6].

Einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang

Grund und Boden fällt unter die Steuerbefreiung für eine eigengenutzte Wohnung, soweit er mit der Wohnung in einheitlichem Nutzungs- und Funktionszusammenhang steht. Dies ist bei einem Hausgarten noch gegeben. Durch die Abtrennung wird der einheitliche Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit der (auch weiterhin) zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilie gelöst. Auf die frühere Nutzung der ungeteilten Grundstücksfläche kommt es insoweit nicht mehr an.

Praxishinweis
Auch nach der Verwaltungsauffassung stellt ein unbebautes Grundstück kein begünstigtes Wirtschaftsgut i. S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG dar[7].

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

6 BFH, Pressemitteilung 005/24 v. 25.1.2024.
7 BMF, Schreiben v. 5.10.2000 IV C 3 - S 2256 - 263/00, BStBl 2000 I S. 1383, Tz. 20.