

Privates Veräußerungsgeschäft: Selbstnutzung bei Zweit- und Ferienwohnungen begünstigt

| Ein Gebäude wird auch dann **zu eigenen Wohnzwecken** genutzt, wenn es der Steuerpflichtige nur zeitweilig bewohnt, sofern es ihm in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Damit gilt die Ausnahmeregelung, die **ein privates Veräußerungsgeschäft vermeidet**, auch bei Zweitwohnungen und nicht zur Vermietung bestimmter Ferienwohnungen. |

Hintergrund

Private Veräußerungsgeschäfte mit Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt, unterliegen grundsätzlich der Spekulationsbesteuerung.

Ausgenommen sind allerdings Wirtschaftsgüter, die

- im Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (**1. Alternative**) oder
- im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken (**2. Alternative**) genutzt wurden.

Praxishinweis | Um die Besteuerung eines Veräußerungsgewinns zu vermeiden, muss der Steuerpflichtige das Gebäude zumindest auch selbst nutzen. Unschädlich ist dagegen, wenn er es gemeinsam mit seinen Familienangehörigen oder einem Dritten bewohnt. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt hingegen nicht vor, wenn der Steuerpflichtige die Wohnung entgeltlich oder unentgeltlich an einen Dritten überlässt, ohne sie zugleich selbst zu bewohnen.

Entscheidung

Eine Nutzung **zu eigenen Wohnzwecken** setzt weder die Nutzung als Hauptwohnung voraus, noch muss sich dort der Schwerpunkt der persönlichen und familiären Lebensverhältnisse befinden. Ein Steuerpflichtiger kann demzufolge **mehrere Gebäude gleichzeitig** zu eigenen Wohnzwecken nutzen.

Erfasst sind daher auch **Zweitwohnungen**, nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnungen und Wohnungen, die im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung genutzt werden. Ist deren Nutzung auf Dauer angelegt, kommt es nicht darauf an, ob der Steuerpflichtige noch eine (oder mehrere) weitere Wohnung(en) hat und wie oft er sich darin aufhält.

Der Bundesfinanzhof stellte ferner klar, dass bei der 2. Alternative **ein zusammenhängender Zeitraum** der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken genügt, der sich über drei Kalenderjahre erstreckt, ohne sie – mit Ausnahme des mittleren Kalenderjahrs – voll auszufüllen.

Quelle | BFH-Urteil vom 27.6.2017, Az. IX R 37/16, unter www.iww.de, Abruf-Nr. 197249