

Freiburg, 30. April 2024
Ge/ko-HP

Keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bei Überlassung an (Schwieger-)Mutter

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 14.11.2023 – IX R 13.23.0 – entschieden, dass eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken im Sinne des Befreiungstatbestandes des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG nicht vorliegt, wenn die Nutzungsüberlassung an die (Schwieger-)Mutter des Steuerpflichtigen erfolgt.

Sachverhalt

Mit notariell beurkundetem Vertrag aus dem Jahre 2009 erwarben die Kläger jeweils hälftigen Miteigentum an eine noch zu errichtende Eigentumswohnung zum Kaufpreis von 177.300 €. Die Kläger überließen die Eigentumswohnung seit der Fertigstellung unentgeltlich an die Mutter der Klägerin. Nach deren Tod im Jahre 2016 verkauften die Kläger die Eigentumswohnung im Jahre 2017 für 220.000 €.

Das Finanzamt verlangte gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG für den Gewinn aus dem Verkauf Einkommensteuer, da das private Veräußerungsgeschäft innerhalb von 10 Jahren nach deren Kauf erfolgt sei. Die Kläger wandten die Selbstnutzung der Eigentumswohnung ein.

Entscheidungsgründe

Grundsätzlich gilt: Wer eine Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach Kauf weiterveräußert, muss Einkommensteuer bezüglich des erzielten Gewinns zahlen. Eine Ausnahme besteht dann, wenn die Eigentümer die Immobilie selbst bewohnen bzw. wenn die Immobilien von einem Unterhaltsberechtigten volljährigen Kind bewohnt wird.

Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt jedoch nicht vor, soweit eine Wohnung unentgeltlich an die (Schwieger-)Mutter überlassen wird. Es erfolgt insoweit keine Nutzung zu eigenen

Wohnzwecken durch die Steuerpflichtigen, insbesondere kann ihnen keine mittelbare Nutzung zu Wohnzwecken durch die Überlassung der Eigentumswohnung an die (Schwieger-)Mutter zugerechnet werden.

Dieter Gersemann
Rechtsanwalt