

# Interessantes zur Spekulationssteuer!

Grundsätzlich sind Gewinne aus privaten Grundstücksverkäufen steuerpflichtig (§ 23 EStG), wenn zwischen Kauf und Verkauf weniger als zehn Jahre liegen (sog. Spekulationsfrist). **Ausnahme:** Das Grundstück wurde im Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Eine zu einer Befreiung von der Einkommensteuer führende Selbstnutzung einer Wohnung liegt jedoch nicht vor, wenn die Wohnung vor der Veräußerung der Schwiegermutter überlassen wurde, so der Bundesfinanzhof.

**Der Fall:** Die miteinander verheirateten Kläger erwarben 2009 hälftig eine noch zu errichtende Eigentumswohnung zum Preis von 177.300 €, die sie seit der Fertigstellung unentgeltlich an die Mutter der Klägerin überließen. Nach deren Tod 2016 verkauften die Kläger die Eigentumswohnung 2017 für 220.000 €. Der Beklagte berücksichtigte den von den Klägern erklärten Gewinn aus der Veräußerung der Eigentumswohnung als privates Veräußerungsgeschäft. Die Kläger machten dagegen eine Steuerbefreiung des Veräußerungsgewinns wegen einer Nutzung der Eigentumswohnung zu eigenen Wohnzwecken geltend – ohne Erfolg.

**Das Urteil:** Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes sind Gewinne aus Grundstücksverkäufen grundsätzlich als sogenanntes privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig, wenn Erwerb und Verkauf der Immobilie binnen zehn Jahren stattfinden. Die gesetzlich vorgesehene Befreiung von der Steuer bei einer Selbstnutzung der Immobilie greift nur dann ein, wenn die Immobilie vom Steuerpflichtigen selbst bewohnt wird oder der Steuerpflichtige es einem einkommensteuerlich zu berücksichtigenden Kind unentgeltlich zu Wohnzwecken überlässt. Keine Selbstnutzung liegt dagegen vor, wenn eine Wohnung an die (Schwieger-) Mutter überlassen wird. Für die Selbstnutzung genügt es auch nicht, wenn der Steuerpflichtige unter der Adresse der Immobilie lediglich mit seinem Wohnsitz gemeldet ist, sich dort aber allenfalls für Besuchsaufenthalte aufhält.

**BFH, Urteil vom 26. September 2023 - IX R 13/23 -**

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**