

NEWSLETTER

Immobilien und Mietrecht

Juli 2023

Thema dieser Ausgabe

Veräußerung eines Einfamilienhauses nach Ehescheidung (BFH, Urt. v. 14.2.2023 – Az. IX R 11/21)

Eine (willentliche) Veräußerung i.S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG kann auch dann vorliegen, wenn der Ehegatte seinen Miteigentumsanteil an dem im Miteigentum beider Ehepartner stehenden Einfamilienhaus vor dem Hintergrund der drohenden Zwangsvollstreckung im Rahmen einer Scheidungsfolgenvereinbarung (entgeltlich) auf seinen geschiedenen Ehepartner innerhalb der Haltefrist überträgt.

Der Ehegatte nutzt seinen Miteigentumsanteil nach dem Auszug aus dem Familienheim nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken i.S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG, wenn der geschiedene Ehepartner und das gemeinsame minderjährige Kind weiterhin dort wohnen.

Hintergrund

Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften im Sinne des § 23 EStG unterliegen nach §§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7, 22 Nr. 2 EStG der Einkommensteuer. Zu den privaten Veräußerungsgeschäften zählen die Veräußerung von Grundstücken, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Die Beweggründe, weshalb es zur Veräußerung kommt, sind dabei unerheblich, auch wenn die Veräußerung aufgrund einer Notlage erfolgt.

Es muss sich aber um ein vom Willen des Steuerpflichtigen getragenes Verhalten handeln, weshalb Enteignungs- oder Umlegungsvorgängen, auf deren Eintritt der Steuerpflichtige keinen maßgeblichen Einfluss hat, nicht steuerpflichtig sind.

Trotz Verletzung der zehnjährigen Spekulationsfrist bei einem Veräußerungsvorgang ist ein Grundstücksverkauf aber dann nicht der Einkommensteuer zu unterwerfen, wenn im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Diese Ausnahme ist im Satz 3 des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 geregelt. Die Nutzung der Wohnung durch einkommensteuerlich zu berücksichtigenden Kind kann dabei dem Eigentümer als eigene zuzurechnen werden, weil es ihm im Rahmen seiner unterhaltsrechtlichen Verpflichtung obliegt, für die Unterbringung des Kindes zu sorgen.

Der Bundesfinanzhof hatte nun mit Urteil vom 14.2.2023 (Az. IX R 11/21) zwei Fragen zu privaten Veräußerungsgeschäften zu klären, zum einen ob die Veräußerung eines Miteigentumsanteils im Rahmen einer Scheidungsfolgenvereinbarung bei drohender Zwangsversteigerung eine Steuerpflicht auslöst und

zum anderen ob die Überlassung des Miteigentumsanteils an den gemeinsamen Sohn zur Nutzung mit der in Trennung lebenden Ehefrau eine Steuerpflicht verhindern kann.

Maßgeblicher Gesetzestext

Die für die Entscheidung des BFH maßgeblichen gesetzlichen Regelungen sind §§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7, 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG. Diese lauten wie folgt:

§ 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 EStG

„(1) Der Einkommensteuer unterliegen

7. sonstige Einkünfte im Sinne des § 22,“

§ 22 Nr. 2 EStG

“Sonstige Einkünfte sind

2. Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften im Sinne des § 23;“

§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG

“(1) Private Veräußerungsgeschäfte (§ 22 Nr. 2 EStG) sind

1. Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (z.B. Erbbaurecht, Mineralgewinnungsrecht), bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Gebäude und Außenanlagen sind einzubeziehen, soweit sie innerhalb dieses Zeitraums errichtet, ausgebaut oder erweitert werden; dies gilt entsprechend für Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume. Ausgenommen sind Wirtschaftsgüter, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.“

Urteil des Bundesfinanzhofs

Sein Urteil vom 14.2.2023 fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 23/23 vom 13.4.2023 wie folgt zusammen:

„Veräußert der geschiedene Ehegatte im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung anlässlich der Ehescheidung seinen Miteigentumsanteil an dem gemeinsamen Einfamilienhaus an den früheren Ehepartner, kann der Verkauf als privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterfallen. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 14.02.2023 IX R 11/21 entschieden.

Der Kläger hatte zusammen mit seiner früheren Ehefrau im Jahr 2008 ein Einfamilienhaus erworben und dieses zunächst mit ihrem gemeinsamen Kind bewohnt. Nachdem die Ehe in die Krise geriet, zog der Ehemann 2015 aus dem Objekt aus. Die Ehefrau verblieb mit dem gemeinsamen Kind in der Immobilie. Anschließend wurde die Ehe geschieden.

Im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung im Scheidungsverfahren kam es zwischen den getrennt lebenden Ehepartnern zum Streit über die Immobilie. Nachdem die Ehefrau dem Kläger die Versteigerung angedroht hatte, veräußerte der Ehemann im Jahr 2017 seinen hälftigen Miteigentumsanteil an die Ehefrau. Diese nutzte die Immobilie weiterhin mit dem gemeinsamen Kind zu eigenen Wohnzwecken.

Das Finanzamt unterwarf den Gewinn aus der Veräußerung des Miteigentumsanteils der Einkommensteuer. Das Finanzgericht wies die dagegen erhobene Klage ab.

Der BFH bestätigte das Urteil der Vorinstanz. Ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft liegt vor, wenn eine Immobilie innerhalb von 10 Jahren angeschafft und wieder veräußert wird. Dies gilt auch für einen hälftigen Miteigentumsanteil, der im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung nach einer Ehescheidung von einem Miteigentümer an den anderen veräußert wird.

Zwar ist die Veräußerung einer Immobilie dann nicht steuerbar, wenn die Immobilie durchgängig zwischen Anschaffung und Veräußerung oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen

Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Ein in Scheidung befindlicher Ehegatte nutzt das in seinem Miteigentum stehende Immobilienobjekt aber nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken, wenn er ausgezogen ist und nur noch sein geschiedener Ehegatte und das gemeinsame Kind weiterhin dort wohnen.

Eine das Vorliegen eines privaten Veräußerungsgeschäfts ausschließende Zwangslage, wie z.B. bei einer Enteignung oder einer Zwangsversteigerung, lag nicht vor. Zwar hatte die geschiedene Ehefrau ihren Ex-Partner erheblich unter Druck gesetzt. Letztlich hat dieser aber seinen Anteil an dem Einfamilienhaus an seine geschiedene Frau freiwillig veräußert.“

Vorinstanz

Vorinstanz war das Finanzgericht München, dessen Urteil vom 11.3.2021 (Az. 11 2405/19) mit Revision angegriffen worden war.

Fazit

Der BFH stellt in dem Besprechungsurteil erneut klar, dass eine wirtschaftliche Zwangslage nicht ausreicht, um eine Willensentscheidung auszuschließen und so ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft zu verneinen.

Im Zusammenhang mit dem Befreiungstatbestand für eine ausschließliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken stellt der BFH klar, dass die Nutzung des Einfamilienhauses durch die geschiedene Ehefrau des Klägers diesem nicht als Eigennutzung zugerechnet werden kann. Nichts anderes würde gelten, wenn der Kläger seiner geschiedenen Ehefrau Unterkunft in Erfüllung einer bestehenden Unterhaltspflicht gewährt hätte.

25.7.2023

Dr. Johannes Stehr
Rechtsanwalt Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht

Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER sen.
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.
Steuerberater

peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER
Steuerberater

anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER
Steuerberater

paul.pichler@stehr-stadler.de



Dr. JOHANNES STEHR
Rechtsanwalt
Steuerberater
Fachanwalt f. Steuerrecht

johannes.stehr@stehr-stadler.de



PATRICK STADLER
Steuerberater

patrick.stadler@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER jun.
Steuerberater

michael.stadler.jun@stehr-stadler.de

STEHR STADLER LINDNER PICHLER
Vereidigte Buchprüfer Steuerberater
Rechtsanwalt Partnerschaft mbB

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB
Michael Stadler sen., Bw., vBP, StB
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB
Anneliese Lindner, StB
Paul Pichler, StB
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAStR
Patrick Stadler, StB
Michael Stadler jun., M.A., LL.M., StB

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7678-0, Fax: 7678-22
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz
AG München, PR 498
USt-Id.Nr.: DE233818164

Landwirtschaftliche Buchstelle
Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

Kooperationen
Rechtsanwalt Rudolf Röck
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz



Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach besten Wissen erstellt. Sie erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können die persönliche Beratung in keinem Fall ersetzen. Diese Mandanteninformation stellt keine Auskunft, Beratung oder sonstige Dienstleistung unserer Berufsträger dar. Für Inhalt, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann daher keinerlei Haftung – auch seitens der Verantwortlichen – übernommen werden.