

NEWSLETTER

Immobilien- und Mietrecht

Juni 2020

Thema dieser Ausgabe

Immobilien und Mietrecht: Keine Steuerpflicht eines Wohnungsverkaufs wegen kurzzeitiger Vermietung im Veräußerungsjahr (BMF, Schr. v. 17.6.2020 – IV C 1 -S 2256/08/10006 :006)

Wird eine Wohnimmobilie im Jahr der Veräußerung kurzzeitig vermietet, ist dies für die Anwendung der Ausnahmegvorschrift des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 Alt. 2 EStG unschädlich, wenn der Steuerpflichtige das Immobilienobjekt – zusammenhängend – im Veräußerungsjahr zumindest an einem Tag, im Vorjahr durchgehend sowie im zweiten Jahr vor der Veräußerung zumindest einen Tag lang zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

Hintergrund

Wird eine Immobilie veräußert, die im steuerlichen Privatvermögen gehalten wurde, ist der Veräußerungsgewinn grundsätzlich nicht steuerpflichtig. Etwas anders gilt jedoch, wenn die Veräußerung innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist erfolgt. Nach §§ 22 Nr. 2, 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG sind nämlich als sog. „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften“ Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt, steuerpflichtig.

Das Gesetz sieht jedoch in § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 Alt. 2 EStG eine Rückausnahme vor. Eine Steuerpflicht ist trotz Verletzung der Spekulationsfrist nicht gegeben, wenn die Immobilie 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 wurde.

Der Bundesfinanzhof hatte mit Urteil vom 3.9.2019 (Az. II R 18/19) entschieden, dass die Rückausnahme auch dann eingreift, wenn es im Veräußerungsjahr zu einer

Zwischenvermietung gekommen ist. Über dieses Urteil hatten wir in unserem Newsletter von Mai 2020 berichtet. Nun hat das Bundesfinanzministerium (BMF) das Urteil anerkannt.

Schreiben des BMF

Zur Anwendung des BFH-Urteils hat das BMF erfreulicher Weise am 17.6.2020 ein Schreiben veröffentlicht. Es wird klargestellt, dass das Gerichtsurteil auf alle offenen Fälle Anwendung findet. Soweit das BMF-Schreiben vom 5.10.2000 (BStBl I S. 1383) im 2. Tiert zu Randziffer 25 von anderen Rechtsgrundsätzen ausgeht, wird hieran von der Finanzverwaltung nicht mehr festgehalten.

Fazit

Aus Sicht der Steuerpflichtigen ist das Urteil des BFH und die Anerkennung durch die Finanzverwaltung erfreulich. Eine Vermietung im Veräußerungsjahr ist unschädlich, solange in diesem Jahr zumindest am 1.1. eine Eigennutzung zu Wohnzwecken durch den Steuerpflichtigen gegeben war. Dies gilt es auch bei einer ggf. Steuerplanung zu beachten.

Eine andere Frage ist, ob auch eine Einkünfteerzielungsabsicht bei der Vermietungstätigkeit gegeben ist. Dies muss gesondert geprüft werden.

20.6.2020

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-stader.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, FAFStR
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
Sander & Sander Rechtsanwälte
Salzstraße 11, 83646 Bad Tölz

Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach bestem 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.