

# Steuertipp Oktober 2023

## Versteckte Steuerfallen bei privaten Veräußerungsgeschäften

Grundsätzlich unterliegt der Verkauf privater Wirtschaftsgüter nicht der Besteuerung, allerdings gibt es bei unbebauten und bebauten Grundstücken andere Grundsätze. Dabei handelt es sich um ein privates Veräußerungsgeschäft nach § 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 EStG, wonach der erzielte Gewinn zu versteuern ist. Der Gewinn muss dann nicht versteuert werden, wenn die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde oder der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt.

Im Streitfall hat der Steuerpflichtige zwei Grundstücke erworben, auf dem einen Grundstück stand ein Einfamilienhaus, welches auch zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Auf dem zweiten Grundstück ist ein Gartenhaus gebaut und dieses Grundstück wird als Garten genutzt. Innerhalb der Zehn-Jahres-Frist wird das Garten-Grundstück verkauft. Der Verkauf unterliegt der Besteuerung, da in diesem Fall die Eigennutzung nicht greift, da es bei unbebauten Grundstücken auf die beabsichtigte künftige Nutzung ankommt (BFH 25.5.11, IX R 48/10).

Werden Teile eines Hauses zeitweise an Fremde vermietet, ist die Voraussetzung der ausschließlichen Nutzung zu eigenen Wohnzwecken nicht erfüllt, sodass der Gewinn anteilig versteuert werden muss. Dies ist zum Beispiel bei der Zimmervermietung über Airbnb oder als Gästezimmer der Fall.

Wenn Vermögen auf die nächste Generation übertragen werden soll, werden häufig Immobilien im Rahmen einer Schenkung übertragen. In dem Zusammenhang ist es nicht unüblich, dass auch Darlehen dazu übertragen werden. Das vom Beschenkten übernommene Darlehen gilt als Entgelt, sodass ein Veräußerungsgewinn entsteht, welcher steuerpflichtig sein kann.

Eine weitere Steuerfalle besteht darin, dass der Zeitraum von zehn Jahren die Besitzzeit im privaten Vermögen beschreibt. War das Grundstück vorher im Betriebsvermögen, zählt der Zeitraum nicht dazu. Wurde also ein Grundstück aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen übertragen und das Grundstück wird nach der Übertragung innerhalb von zehn Jahren verkauft, ist der Gewinn steuerpflichtig, wenn das Grundstück nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

*Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.*