

Presseinfo März 2024 – 1

## **Verkauf von selbstgenutzten Immobilien Abwarten kann zur Steuerfreiheit führen**

Grundsätzlich gilt: Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken sind steuerfrei, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als 10 Jahre vergangen sind. Private Veräußerungen von Immobilien sind unabhängig von irgendwelchen Fristen steuerfrei, wenn die Immobilie zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Es reicht aus, wenn dies zumindest im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren der Fall war. „Der BFH stellte kürzlich in einem Urteil klar, dass das Kriterium ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt eng auszulegen ist“, erklärt Erich Nöll, Geschäftsführer und Rechtsanwalt beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine in Berlin. Das heißt, wenn die Wohnung oder auch nur einzelne Zimmer der Wohnung vorübergehend und auch nur sehr kurzzeitig untervermietet wurde, ist die Voraussetzung für den steuerfreien Verkauf innerhalb der 10-Jahresfrist nicht mehr erfüllt. „Das Thema der Untervermietung der gesamten Wohnung oder einzelner Zimmer wird aufgrund hoher Wohnkosten (Anschaffung, Finanzierung, Nebenkosten) und wegen der Einfachheit mit AirBnB und Co. immer relevanter“, weiß Nöll aus Erfahrung. Wurden also die Wohnung oder einzelne Zimmer kurzfristig untervermietet, ist es ratsam, vor dem Verkauf für einen Zeitraum, der sich insgesamt über drei Veranlagungszeiträume erstreckt, von einer Vermietung abzusehen, um die Steuerpflicht für den Verkaufserlös zu vermeiden.

Beispiel: Der Steuerpflichtige vermietete in 2023 seine Eigentumswohnung während eines Sabbaticals für 2 Monate oder einzelne Zimmer während eines Konzerts für wenige Tage. In 2024 verkauft er die Eigentumswohnung, die er 2020 erworben hatte. Der Veräußerungserlös ist steuerpflichtig. Nöll erklärt: „Würde er mit dem Verkauf bis mindestens zum 02.01.2025 warten und hätte ab dem 31.12.2023 keine Vermietung mehr durchgeführt, wäre der Verkauf steuerfrei.“ Sind die 10 Jahre seit der Anschaffung hingegen bereits abgelaufen, spielt es keine Rolle, ob und wann die Wohnung zwischenzeitlich untervermietet wurde.

Quelle: BFH, Urteil v. 19.07.2022 – IX R 20/21, BStBl II 2023, 234.