Steuerberatung GERNOTH

Der grüne Zweig bei UNSER RADIO

Radiointerview:

Veräußerung der eigengenutzten Immobilie steuerfrei?

UnserRadio sprach mit Tobias Weinberger

Frage: Die Veräußerung meiner eigengenutzten Immobilie ist steuerfrei, so dachte ich zumindest immer – aber auch hier gibt es Fallen, Herr Weinberger wird uns heute ein Beispiel aufzeigen.

Weinberger: Für die Veräußerung von privat genutzten Immobilien ist im Regelfall keine Spekulationsfrist zu beachten. Die allgemeine Spekulationsfrist von 10 Jahren gilt nur für vermietete Immobilienobjekte. Nur für solche Objekte ist ein Veräußerungserlös zu versteuern, wenn zwischen Kauf und Veräußerung weniger als 10 Jahre liegen.
Selbst bewohnte Häuser oder Wohnungen können theoretisch bereits nach ein paar Wochen steuerfrei mit Gewinn veräußert werden.

Frage: Aber jetzt wurde ja ein aktueller Fall vor Gericht anders entschieden?

Weinberger: Richtig. Zu entscheiden war der Fall, ob für die selbst genutzte Ferienwohnung dieselben Grundsätze gelten wie für die eigengenutzte Immobilie.
Und das ist seit dem jüngsten Urteil des Finanzgerichts FG Köln umstritten. Die Finanzrichter hatten entschieden, dass für die Veräußerung von Ferienwohnungen die allgemeine 10-Jahres-Frist anzuwenden ist. Im Entscheidungsfall hatten Steuerpflichtige ein Haus auf Sylt veräußert, das ausschließlich als Ferienhaus genutzt wurde. Erwerb und Veräußerung fanden innerhalb der 10-Jahres-Frist statt. Nach Auffassung der Richter sei es mit dem Gesetzeszweck nicht vereinbar, die Ausnahmeregelung für selbst genutzte Immobilien auch auf Ferienobjekte anzuwenden, die nur zeitweise genutzt werden und im Wesentlichen für Erholungsaufenthalte vorgehalten werden. Die Finanzverwaltung hatte bisher auch Ferienobjekte ohne Frist von der Veräußerungsbesteuerung freigestellt.

Frage: Was können Sie Betroffenen empfehlen?

Weinberger: Das letzte Wort zu diesem Thema wird der Bundesfinanzhof (BFH) haben.
In dem anhängigen Verfahren IX R 37/16 wird der BFH zu entscheiden haben, ob es mit dem Gesetzeszweck der Regelung für private Veräußerungsgeschäfte vereinbar ist, Zweitwohnungen zu begünstigen, die nur für Erholungsaufenthalte zeitweise genutzt werden. Für den Fall, dass der BFH der Auffassung der Vorinstanz folgt, sollte bereits jetzt bei Veräußerung von Ferienimmobilien nach Möglichkeit auf die Erfüllung der 10-Jahres-Frist geachtet werden, dann sind Sie auf der sicheren Seite.

© Steuerberatung Gernoth GmbH