



# Steuertipp *des Monats*

## IMMOBILIEN Spekulationssteuer auf den Verkaufserlös einer Ferien- oder Zweitwohnung zahlen? Das lässt sich mit geringem Aufwand vermeiden

Wer eine Zweit- oder Ferienwohnung vor Ablauf der zehnjährigen „Spekulationsfrist“ mit Gewinn verkauft, braucht darauf keine Einkommensteuer zu zahlen. Voraussetzung ist, dass er die Wohnung oder das Haus zu bestimmten Zeiten ausschließlich selbst genutzt hat. So entschied es der Bundesfinanzhof (BFH, Az.: IX R 37/16).

Die BFH-Richter haben jetzt geklärt, was unter einer „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“ im Sinnes des Gesetzes zu verstehen ist. Das Ergebnis ist für etliche Eigentümer erfreulich. Eine Eigennutzung setzt weder die Nutzung als Hauptwohnung voraus, noch muss sich dort der Schwerpunkt der persönlichen und familiären Lebensverhältnisse befinden. Es reicht, wenn der Eigentümer sie nur zeitweilig bewohnt, sofern sie ihm in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Erlaubt ist auch, dass etwa

Angehörige oder Dritte die Wohnung mitbenutzen; sie darf ihnen aber nicht allein überlassen werden. Nicht der Steuer unterliegen deshalb jetzt auch Verkaufsgewinne bei Zweitwohnungen und Ferienwohnungen, die nicht zur Vermietung bestimmt sind, sowie Wohnungen im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung.

Dies gilt grundsätzlich für jede Wohnung, die der Eigentümer von Anfang an selbst nutzt und binnen zehn Jahren verkauft. Hatte er sie zunächst vermietet und will er sie nun innerhalb der Zehnjahresfrist steuerfrei veräußern, muss er sie eine gewisse Zeit selbst nutzen; und zwar im Jahr der Veräußerung und in den beiden Jahren zuvor. Auf den ersten Blick sind das 36 Monate. Tatsächlich aber, so der BFH, reichen nur ein Jahr und zwei Tage aus – sofern drei Kalenderjahre von der Eigennutzung zusammenhängend betroffen sind. ■



**NILS MEYER-SANDBERG** Steuerberater bei BRL Boege Rohde LuebbeHuesen in Hamburg

Aufgezeichnet von: Reinhard Klimasch

### VORTEILSRECHNUNG

Ein Unternehmer wohnt mit seiner Familie in Düsseldorf. Anfang 2012 kaufte er privat ein Einfamilienhaus am Tegernsee und vermietete es zunächst. Der Kaufpreis betrug 1 Million Euro. Mitte 2016 beendete der Unternehmer das Mietverhältnis. Seitdem nutzte er die Immobilie ausschließlich für sich und seine Familie als Feriendomizil. Nun kann er das Haus für 1,5 Millionen Euro verkaufen. Die Rechnung zeigt, wie viel Steuern der Unternehmer dabei jetzt spart:

Was bisher galt		Was jetzt gilt	
Verkaufspreis	1 500 000	Verkaufspreis	1 500 000
Minus Kaufpreis	1 000 000	Minus Kaufpreis	1 000 000
Gewinn	500 000	Gewinn	500 000
Zu versteuern	500 000	Zu versteuern	0
<b>Steuer* (z.B. 45%)</b>	<b>225 000</b>	<b>Steuer gespart</b>	<b>225 000</b>

\*Angaben in Euro