

Steuerfreier Verkauf einer Immobilie bei vorheriger Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Ein privates Veräußerungsgeschäft beim Verkauf einer im Privatvermögen gehaltenen Immobilie liegt dann vor, wenn zwischen Kauf und Verkauf der Immobilie weniger als 10 Jahre liegen. In diesem Fall muss ein etwaiger Gewinn aus dem Immobilienverkauf nach § 23 EStG versteuert werden.

Ausnahmen gelten unter folgenden Voraussetzungen:

Die Immobilie wird zwischen Kauf und Verkauf ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken des Eigentümers genutzt **oder** die Immobilie wurde im Jahr des Verkaufs und in den beiden Vorjahren durch den Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Folgende Besonderheiten gelten im zweiten Fall:

Ausgangssituation: Verkauf einer Immobilie, die bislang ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, jedoch innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums für eine gewisse Zeit fremdvermietet wird.

Erfolgt diese Vermietung im Jahr des Verkaufs, genügt es für die Steuerbefreiung, wenn die Immobilie im Jahr des Verkaufs mindestens einen Tag noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Eine Vermietung im Vorjahr vor dem Verkaufsjahr wäre hingegen steuerschädlich. Im Gegensatz dazu wäre eine Vermietung im zweiten Vorjahr vor dem Verkauf wiederum unschädlich, wenn in diesem zweiten Vorjahr eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken an mindestens einem Tag bestanden hat.

Dies alles ergibt sich aus einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) aus 2019.

Das Finanzamt hat dieses steuerzahlerfreundliche Urteil mittlerweile anerkannt.

Wichtig ist demnach die Dokumentation der Eigennutzung durch Meldebestätigungen der Gemeinde oder Ummeldungen von Mietern.

Weitere Besonderheiten ergeben sich bei Leerständen im 3-Jahres-Zeitraum (Jahr des Verkaufs und die beiden Vorjahre) und auch bei häuslichen Arbeitszimmern.

Sollte der Verkauf einer Immobilie/Eigentumswohnung geplant sein, sollten die o. g. Voraussetzungen vorab beachtet und ggf. zeitgerecht angepasst werden.

Ihr Steuerberater

Peter Klemcke
Seidner Klemcke Kreyenschmidt
Steuerberatungsgesellschaft
Partnerschaftsgesellschaft mbB

From: info
Sent: Tue, 01 Sep 2020 16:25:00 +0200
To: kleine@skk-bielefeld.de
Subject: WG: Artikel Werther aktuell
Attachments: 1121571_10_999.1.prev.pdf

Von: Dominik Ehlers (DominikEhlers@haller-kreisblatt.de) <DominikEhlers@haller-kreisblatt.de>
Gesendet: Dienstag, 1. September 2020 15:58
An: Seidner u. Klemcke <info@skk-bielefeld.de>
Betreff: AW: Artikel Werther aktuell

Hallo Frau Kleine,

im Anhang einmal die korrigierte Version.
Wenn alles i.O. ist, dann bitte ich Sie um die Druckfreigabe.

Danke!

Mit freundlichen Grüßen

Dominik Ehlers
Anzeigenberater

Tel: 0 52 01 / 15 135

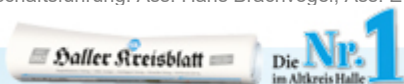
Fax: 0 52 01 / 15 166

E-Mail: dominikehlers@haller-kreisblatt.de

www.haller-kreisblatt.de

[Facebook](#) [Twitter](#)

Haller Kreisblatt Verlags-GmbH, Gutenbergstr. 2, 33790 Halle, Tel. (05201) 1501 / Fax (05201) 15166
Geschäftsführung: Ass. Hans Brachvogel, Ass. Eva Kalski Handelsregister: AG Gütersloh HRB 4591



Von: Seidner u. Klemcke [<mailto:info@skk-bielefeld.de>]
Gesendet: Dienstag, 1. September 2020 14:46
An: Peter Sochart
Betreff: AW: Artikel Werther aktuell

Hallo!

Bitte noch zwei kleine Änderungen (s. Anlage).
Bitte senden Sie uns dann noch einmal einen Korrekturabzug. Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Kleine

Seidner Klemcke Kreyenschmidt
Steuerberatungsgesellschaft
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Höfeweg 68
33619 Bielefeld
Telefon: +49 521 91107-0
Fax: +49 521 91107-77
info@skk-bielefeld.de
www.skk-bielefeld.de
AG Essen PR 4582

Bitte beachten Sie unsere Hinweise:

Diese E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten oder dessen Vertreter bestimmt. Jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe durch andere Empfänger ist unzulässig. Andere Empfänger bitten wir, sich mit dem Absender in Verbindung zu setzen. Internet E-Mails sind unsicher, da die Möglichkeit der Kenntnisnahme durch Dritte besteht. Sie können leicht unter fremdem Namen erstellt oder inhaltlich manipuliert werden. E-Mails sind deshalb nicht rechtsverbindlich, ihre Versendung an uns hat keine fristwahrende Wirkung. Vertrauliche Daten versenden wir über das Internet nur im Einverständnis mit dem Adressaten über die Offenheit und Unsicherheit dieser Versendungsform. Für Missbrauch haften wir nicht.

Von: Peter Sochart (PeterSochart@haller-kreisblatt.de) <PeterSochart@haller-kreisblatt.de>
Gesendet: Dienstag, 1. September 2020 11:38
An: 'info@skk-bielefeld.de' <info@skk-bielefeld.de>
Betreff: WG: Artikel Werther aktuell

Guten Tag Frau Kleine,

vielen Dank für die neue Textvorlage.

Anbei sende ich Ihnen den gewünschten Korrekturabzug zur Freigabe.

Frü Rückfragen stehe ich selbstverständlich gern zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Nicolas Behrens
Anzeigenberater

Tel: 0 52 01 / 15 116
Fax: 0 52 01 / 15 166
E-Mail: petersochart@haller-kreisblatt.de

www.haller-kreisblatt.de

[Facebook](#) [Twitter](#)

Haller Kreisblatt Verlags-GmbH, Gutenbergstr. 2, 33790 Halle, Tel. (05201) 1501 / Fax (05201) 15166
Geschäftsführung: Ass. Hans Brachvogel, Ass. Eva Kalski Handelsregister: AG Gütersloh HRB 4591



Von: Nicolas Behrens
Gesendet: Montag, 31. August 2020 15:03
An: Peter Sochart; Dominik Ehlers
Betreff: WG: Artikel Werther aktuell

Von: Seidner u. Klemcke
Gesendet: Montag, 31. August 2020 15:02:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Wien
An: Nicolas Behrens
Betreff: Artikel Werther aktuell

Hallo Herr Behrens,

anbei unser Text für die nächste Ausgabe, bitte mit Bild und Unterschrift von Peter Klemcke.
Bitte übersenden Sie uns vorab einen Korrekturabzug. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Kleine

**SKK SEIDNER KLEMCKE
KREYENSCHMIDT**
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Seidner Klemcke Kreyenschmidt
Steuerberatungsgesellschaft
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Höfeweg 68
33619 Bielefeld
Telefon: +49 521 91107-0
Fax: +49 521 91107-77
info@skk-bielefeld.de
www.skk-bielefeld.de
AG Essen PR 4582

Bitte beachten Sie unsere Hinweise:

Diese E-Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten oder dessen Vertreter bestimmt. Jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe durch andere Empfänger ist unzulässig. Andere Empfänger bitten wir, sich mit dem Absender in Verbindung zu setzen. Internet E-Mails sind unsicher, da die Möglichkeit der Kenntnisnahme durch Dritte besteht. Sie können leicht unter fremdem Namen erstellt oder inhaltlich manipuliert werden. E-Mails sind deshalb nicht rechtsverbindlich, ihre Versendung an uns hat keine fristwahrende Wirkung. Vertrauliche Daten versenden wir über das Internet nur im Einverständnis mit dem Adressaten über die Offenheit und Unsicherheit dieser Versendungsform. Für Missbrauch haften wir nicht.



SEIDNER KLECKE
KREYENSCHMIDT

STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT



Steuerfreier Verkauf einer Immobilie bei vorheriger Nutzung zu eigenen Wohnzwecken



Peter Klemcke

Ein privates Veräußerungsgeschäft beim Verkauf einer im Privatvermögen gehaltenen Immobilie liegt dann vor, wenn zwischen Kauf und Verkauf der Immobilie weniger als 10 Jahre liegen. In diesem Fall muss ein etwaiger Gewinn aus dem Immobilienverkauf nach § 23 EStG versteuert werden.

Ausnahmen gelten unter folgenden Voraussetzungen:

Die Immobilie wird zwischen Kauf und Verkauf ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken des Eigentümers genutzt **oder** die Immobilie wurde im Jahr des Verkaufs und in den beiden Vorjahren durch den Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Folgende Besonderheiten gelten im zweiten Fall:

Ausgangssituation: Verkauf einer Immobilie, die bislang ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, jedoch innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums für eine gewisse Zeit fremdvermietet wird.

Erfolgt diese Vermietung im Jahr

des Verkaufs, genügt es für die Steuerbefreiung, wenn die Immobilie im Jahr des Verkaufs mindestens einen Tag noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Eine Vermietung im Vorjahr vor dem Verkaufsjahr wäre hingegen steuerschädlich. Im Gegensatz dazu wäre eine Vermietung im zweiten Vorjahr vor dem Verkauf wiederum unschädlich, wenn in diesem zweiten Vorjahr eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken an mindestens einem Tag bestanden hat.

Dies alles ergibt sich aus einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) aus 2019. Das Finanzamt hat dieses steuerzahlerfreundliche Urteil mittlerweile anerkannt. Wichtig ist demnach die Dokumentation der Eigennutzung durch Meldebestätigungen der Gemeinde oder Ummeldungen von Mietern.

Weitere Besonderheiten ergeben sich bei Leerständen im 3-Jahres-Zeitraum (Jahr des Verkaufs und die beiden Vorjahre) und auch bei häuslichen Arbeitszimmern.

Sollte der Verkauf einer Immobilie/Eigentumswohnung geplant sein, sollten die o. g. Voraussetzungen vorab beachtet und ggf. zeitgerecht angepasst werden.

Ihr Steuerberater

Peter Klemcke

Seidner Klemcke Kreyenschmidt
Steuerberatungsgesellschaft
Partnerschaftsgesellschaft mbB

SKK SEIDNER KLEMCKE
KREYENSCHMIDT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

IHRE
STEUERBERATER
IN BIELEFELD



SEIDNER KLEMCKE KREYENSCHMIDT
Steuerberatungsgesellschaft
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Höfeweg 68 · 33619 Bielefeld
Telefon: 0521 91107-0
www.skk-bielefeld.de