

EINKOMMENSTEUER

Kind ohne Kindergeldanspruch wohnte in verkaufter Wohnung? Privates Veräußerungsgeschäft!

Überlassen Steuerpflichtige ihren Kindern unentgeltlich eine Wohnung und besteht nicht für alle Kinder ein Anspruch auf Kindergeld, liegt keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vor, wodurch der Verkauf der Wohnung ein privates Veräußerungsgeschäft darstellt (Bundesfinanzhof [BFH], Urteil vom 24.05.2022, Az. IX R 28/21).

Hintergrund

Ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft liegt vor, wenn eine Immobilie innerhalb von 10 Jahren angeschafft und wieder veräußert wird. Die Veräußerung unterliegt dann *nicht* der Steuerpflicht, wenn die Immobilie durchgängig zwischen Anschaffung und Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Dem Eigentümer kann als *eigene Nutzung* auch die Nutzung der Wohnung durch eigene Kinder zugerechnet werden, wenn für diese auch ein Anspruch auf Kindergeld besteht. Anknüpfungspunkt dieser Zurechnung ist die unterhaltsrechtliche Verpflichtung der Eltern, für die Unterbringung des Kindes zu sorgen. Wird eine Wohnung – zugleich – jedoch auch *nicht* unterhaltsberechtigten Kindern überlassen, liegt *keine* begünstigte Nutzung zu eigenen Wohnzwecken mehr vor.

Sachverhalt und Entscheidung

Etwas mehr als sechs Jahre nach Erwerb veräußerten die Eltern eine Eigentumswohnung, die zuvor ihre drei Kinder bewohnt hatten. Allerdings bestand für zwei Kinder schon rund zwei Jahre vor der Veräußerung kein Kindergeldanspruch mehr. Der BFH ging daher von einem privaten Veräußerungsgeschäft aus: Die fortdauernde Mitbenutzung der Wohnung durch die beiden Kinder *ohne* Kindergeldanspruch zwei Jahre vor der Veräußerung habe verhindert, dass der Verkauf der Wohnung steuerfrei blieb, da die Wohnung im maßgeblichen Zeitraum nicht „zu eigenen Wohnzwecken“ genutzt wurde. Wäre die Wohnung in den beiden Jahren vor dem Verkauf nur vom unterhaltsberechtigten Kind genutzt worden, hätte der Befreiungstatbestand für private Veräußerungsgeschäfte gegriffen. Eine Absage erteilte der BFH auch der Idee einer zeitanteiligen Steuerbefreiung für die Jahre, in denen die Voraussetzungen vorlagen – hierfür fehle es an einer Rechtsgrundlage.

FAZIT | Wengleich der BFH den Begriff der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken grundsätzlich auch auf die Nutzung durch Kinder erstreckt und damit weit fasst, ist in diesen Konstellationen besondere Vorsicht geboten. So ist – neben der unentgeltlichen Mitbenutzung durch nicht mehr zu berücksichtigende Kinder – auch die Vermietung an Dritte schädlich. Und im Hinblick auf die Befreiungsvorschrift ebenfalls schwierig ist die Frage der Überlassung einer Wohnung an die geschiedene Ehefrau und das gemeinsame Kind. Hierzu hat der BFH kürzlich entschieden, dass sogar die Veräußerung des Miteigentums am eigenen Haus nach Ehescheidung eine Steuerpflicht auslösen kann (ZP 05/2023, Seite 12).

Auch Nutzung durch eigene Kinder ist eigene Nutzung des Eigentümers

Zwei von drei Kindern waren nicht mehr unterhaltsberechtig

ARCHIV



Hier mobil weiterlesen

