

Steuertipp Januar 2022

Steuerpflichtiger Immobilienverkauf bei Scheidung

Verkauft ein Steuerpflichtiger seine Immobilie, die er bisher ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, innerhalb eines 10-Jahreszeitraums, ist der Verkauf steuerfrei. Der Verkauf ist ebenfalls steuerfrei, wenn die Immobilie zumindest im Jahr des Verkaufs ein Tag, im vorherigen Jahr zwölf Monate und im Jahr davor an einem Tag zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde (§23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 S.3, 2. Alt. EStG; BMF 17.6.20, IV C 1 – S 2256/08/10006 :006).

Im Streitfall hatten Ehegatten gemeinsam ein Haus erworben und wohnten dort gemeinsam. Das Paar trennte sich nach einer Weile und ließ sich später scheiden. Der Ehegatte ist ausgezogen und überließ im Rahmen einer Unterhaltsvereinbarung das Haus der Ehegattin und des gemeinsamen Sohns. Nach zwei Jahren wurde das Haus wegen drohender Zwangsversteigerung verkauft.

Das Finanzamt beurteilte den Sachverhalt so, dass der Anteil am Veräußerungsgewinn der Ehefrau steuerfrei zu behandeln ist. Der Anteil am Veräußerungsgewinn des Ehemanns wurde als steuerpflichtig gewertet, da der Ehemann die Immobilie nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat. Der Ehemann reichte Klage beim FG München ein, das FG stimmte mit dem Finanzamt überein (FG München 11.3.21, 11 K 2405/19; Rev. BFH IX R 11/21).

Die Argumentation des Ehegattens, dass der Verkauf aufgrund der Zwangslage erfolgte und dass das gemeinsame Kind in der Immobilie wohnte, überzeugten das FG München nicht.

Um der Steuerfalle bei Scheidung oder Trennung aus dem Weg zu gehen, wäre eine Überlegung im gleichen Jahr zu verkaufen, in dem einer der Ehegatten auszieht.

Gegen das Urteil des FG München wurde beim BFH Revision eingelegt. Die Entscheidung bleibt abzuwarten.

Der Inhalt des Artikels ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen. Diese Information ersetzt nicht die individuelle persönliche Beratung. Bitte setzen Sie sich gegebenenfalls mit uns zwecks Terminvereinbarung in Verbindung.