

Presseinfo April 2017 – 1

## **Privater Hausverkauf – Steuerfalle bei Selbstnutzung**

Der Verkauf von Häusern oder Wohnungen, die zwischen der Anschaffung und dem Verkauf ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden oder zumindest im Jahr des Verkaufs sowie den zwei vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden, ist nicht einkommensteuerpflichtig. „So klar diese Regelung erscheinen mag, der Teufel steckt auch hier im Detail“, erklärt Erich Nöll, Rechtsanwalt und Geschäftsführer des Bundesverbandes Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin. Zum einen ist vielen nicht bekannt, dass die Immobilie quasi bis zur Veräußerung vom Eigentümer und Verkäufer selbst bewohnt werden muss. Diese Regelung kann im Rahmen einer Ehescheidung oder Ehekrise problematisch werden, wenn einer der Ehegatten vor dem Immobilienverkauf auszieht. Gehört die Immobilie beispielsweise nur einem Ehegatten und es wohnt nur noch der andere Ehegatte darin, ist die Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken nach Trennung der Ehegatten nicht mehr erfüllt. Gehört die Immobilie beiden Ehegatten und es zieht wegen der Trennung einer der Ehegatten aus, erfüllt nur der im Haus verbleibende Ehegatte die Kriterien der Selbstnutzung. „Für den anderen Ehegatten kann dann beim späteren Verkauf entsprechend seinem Anteil ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vorliegen“, erläutert Nöll. Diese Regelung kann selbst dann zur Steuerfalle werden, wenn die Immobilie gar nicht an Dritte verkauft wird. Wird beispielsweise im Rahmen der Ehescheidung und Vermögensauseinandersetzung der hälftige Immobilienanteil an den anderen im Haus verbliebenen Ehegatten übertragen, zählt dieser Vorgang steuerlich als Verkauf. Der vorherige Auszug kann sich dann schädlich auswirken, wenn die Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bis zum Verkauf nicht gegeben war.

Eine Entwarnung hinsichtlich der Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bis zum Verkauf gibt es allerdings: Hat die Immobilie leer gestanden, weil sich beispielsweise nicht so schnell ein Käufer gefunden hat, muss die Immobilie im Jahr der Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein, um das Kriterium der Selbstnutzung zu erfüllen. „Allerdings darf der Leerstand nicht für eine zwischenzeitliche gegebenenfalls auch nur kurzfristige Vermietung oder die unentgeltliche Überlassung an Angehörige oder Dritten genutzt werden“, warnt Nöll. Lediglich das Bewohnen durch Kinder, für die

noch Kindergeld gewährt wird, zählt als Selbstnutzung. Entwarnung gibt Nöll für langjährige Immobilieneigentümer: „Der Verkauf von privaten Immobilien ist unabhängig von der Nutzungsart nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung nicht mehr steuerpflichtig.“