

Aufatmen nach neuem Urteil

Entscheidung des Bundesfinanzhofs: Steuerfreiheit in Deutschland beim Verkauf einer Auslands-Ferienimmobilie

Deutsche mit einer Ferienimmobilie in Spanien können aufatmen: Aufgrund einer in diesen Tagen ergangenen Entscheidung des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 27. Juni 2017 – IX R 37/16 –, die am 19. 10. 2017 veröffentlicht wurde, ist der Gewinn aus dem Verkauf einer selbst genutzten (also nicht vermieteten) Ferienimmobilie in der Regel in Deutschland steuerfrei.

Dies entsprach zwar der bisher bereits in Literatur und Rechtsprechung überwiegend vertretenen Auslegung und Anwendung von § 23 des deutschen Einkommensteuergesetzes (EStG), war jedoch vom Finanzgericht Köln mit einer Entscheidung vom 18. Oktober 2016 – 8 K 3825/11 (EFG 2017, 222) – infrage gestellt worden. Die Entscheidung hat auch wesentliche Bedeu-

tung für die Besteuerung von Ferienimmobilien Deutscher im Ausland, denn sie ist auch auf die angewend-



Von
Lutz Minkner

Der steuerrechtliche Hintergrund dieser Entscheidung ist der folgende: Verkauft jemand innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung eine Immobilie, ist der Gewinn aus der Veräußerung als privates Veräußerungsgeschäft im Rahmen der Einkommensteuer zu versteuern. Eine Ausnahme bilden Immobilien, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden oder genauer Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen

Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Derartige Immobilien sind als privates Veräußerungsgeschäft von der Besteuerung ausgenommen.

Strittig war nun, ob diese Besteuerungsausnahme auch für Ferienwohnungen gilt. Das Finanzgericht Köln hatte diesen alten Streit erneut angefacht, indem es in seiner Entscheidung vom 18. 10. 2016 bei einer Ferienwohnung „keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“ sah. Diese Frage hat nun der BFH entschieden und klargestellt, dass eine Immobilie „auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, wenn der Steuerpflichtige sie nur zeitweise bewohnt, sofern sie ihm in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht“, also zum Beispiel nicht in der übr-



Der Gewinn aus dem Verkauf einer Ferienimmobilie auf Mallorca ist ausschließlich in Spanien zu versteuern.

gen Zeit vermietet ist. Eine unentgeltliche Nutzung durch Angehörige ist unschädlich. Der BFH bezieht sich in diesem Zusammenhang ausdrücklich auch auf Ferienwohnungen.

Hätte sich die Ansicht des FG Köln durchgesetzt und Ferienwohnungen nicht unter den Befreiungs-

tatbestand aus § 23 EStG fallen lassen, wäre dies in der Tat für Ferienimmobilien von deutschen Nichtresidenten in Spanien teuer geworden: Sie hätten zunächst den Gewinn aus der Veräußerung der Ferienimmobilie in Spanien mit pauschal 19 Prozent versteuern müssen und dann zusätzlich in Deutschland, wobei dann allerdings die in Spanien ge-

zahlte Steuer angerechnet worden wäre.

Fazit: Der Gewinn des Nichtresidenten aus dem Verkauf einer in Spanien belegenen Ferienimmobilie ist ausschließlich in Spanien mit der Flatrate von 19 Prozent zu versteuern.

Der Autor ist CEO von
Minkner & Partner