



## Unentgeltliche Überlassung von Wohnraum kann zu **privatem Veräußerungsgeschäft** führen

Private Veräußerungsgeschäfte sind durch den Veräußerer im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung zu versteuern. Diese Geschäfte entstehen, wenn ein Objekt erst gekauft und vermietet wird und anschließend innerhalb von zehn Jahren nach dem Anschaffungszeitpunkt wieder veräußert wird.

Bei einem Verkauf des Objekts innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung entsteht allerdings keine Steuerpflicht, wenn dieses im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (1. Alternative) oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken (2. Alternative) genutzt wurde.

Ein Ehepaar erwarb ein bebautes Objekt und überließ dieses ihren drei Kindern, die dort während ihrer Studienzeit lebten. Nachdem die Kinder ihr Studium beendet hatten, wurde das Objekt wieder veräußert. Ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn wurde nicht angegeben, da die Steuerpflichtigen der Auffassung waren, dass die Befreiungsvorschrift greifen würde. Eine Eigennutzung würde auch dann vorliegen, wenn **ein** Kind, für das der Steuerpflichtige einen Anspruch auf Kindergeld hat, in dem Objekt wohnt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) entschied jedoch, dass eine Wohnung, die der Steuerpflichtige unentgeltlich an (leibliche) Kinder überlässt, die im maßgeblichen Zeitraum der zehn Jahre keinen Anspruch (mehr) auf Kindergeld haben, die Wohnung nicht zu „eigenen Wohnzwecken“ genutzt wird. Der Kindergeldanspruch lief in diesem Fall während des Studiums aus. Damit ist laut BFH eine Überlassung an Dritte gegeben, die steuerlich nicht begünstigt wird. Es ist damit von einer steuerpflichtigen Veräußerung auszugehen.