

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

Artikeldienst 08/2023

Achtung Scheidung: Zeitpunkt des Immobilienverkaufs an den Ex-Partner entscheidend

Bei Veräußerung des Miteigentumsanteils am gemeinsamen Wohneigentum an den früheren Ehegatten kann die Veräußerung als privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig sein. Um diese Frage ging es in mehreren Finanzgerichtsverfahren.

Im Jahr 2008 erwarb der Steuerzahler zusammen mit seiner damaligen Ehefrau ein Einfamilienhaus. Dieses bezogen sie gemeinsam mit dem eigenen Kind. Im Jahr 2015 zog der Ehemann aus dem Haus aus, nachdem die Ehe mehr als nur kriselte. Die Ehefrau konnte mit dem gemeinsamen Kind weiter im Haus wohnen bleiben. Die Ehe wurde später geschieden. Zwischen den getrenntlebenden Eheleuten kam es im Zusammenhang mit der Vermögensauseinandersetzung im Scheidungsprozess zum Streit über das Haus. Nachdem die Ehefrau mit einer Versteigerung drohte, verkaufte der Ehemann im Jahr 2017 seinen hälftigen Miteigentumsanteil an die Ehefrau. Diese bewohnt das Haus weiterhin mit dem gemeinsamen Kind zu eigenen Wohnzwecken.

Das Finanzamt setzte für den Gewinn aus der Veräußerung des Miteigentumsanteils Einkommensteuer fest. Hiergegen wandte sich der Ehemann. Das Finanzgericht wies die dagegen gerichtete Klage ab, was der BFH mit Urteil vom 14. Februar 2023 (Az. IX R 11/21) für richtig befand. Wenn ein Grundstück innerhalb von zehn Jahren erworben und wieder veräußert wird, liegt ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor. Dies gilt auch für Miteigentumsanteile, die im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung zwischen geschiedenen Ehegatten veräußert werden. „Nur wenn das Haus vom Erwerb bis zum Verkauf durchgehend selbst bewohnt wird, ist die Veräußerung nicht steuerpflichtig“, informiert Daniela Karbe-Geßler vom Bund der Steuerzahler.

Ein Auszug aus dem gemeinsamen Haus ist im Rahmen des Trennungsjahres notwendig, um anschließend die Scheidung geltend machen zu können. Dadurch wurde aber zugleich bewirkt, dass der Ehemann das Haus nicht mehr selbst bewohnte. Damit unterliegt ein Verkauf der zehnjährigen Spekulationsfrist. Im Übrigen ist es unerheblich, dass das gemeinsame Kind dort weiterhin seinen ausschließlichen Wohnsitz hat, weil es nicht allein wohnte. Der Verkauf an die Ex-Frau gilt somit als Fremdnutzung. Des Weiteren wurde der erhebliche Druck durch die Ex-Frau auch nicht als ausschließliche Zwangslage beurteilt, wie z. B. bei einer Enteignung, bei der keine freie Verkaufentscheidung vorliegt. In einem solchen Fall wäre der Verkauf nicht steuerpflichtig, so der BFH mit Urteil vom 23. Juli 2019 (Az. IX R 28/18).

- Seite 2 -

Abdruck honorarfrei. Bei Veröffentlichung bitte Quellenangabe und Belegexemplar

- Seite 2 -

Die Veräußerung des Miteigentumsanteils sei daher aufgrund des tatsächlichen Willens des Ehemanns geschehen. Wäre die Übertragung durch eine Enteignung erfolgt, läge kein steuerpflichtiger Vorgang vor. „Bei einer Zwangsversteigerung hingegen ist das Veräußerungsgeschäft in der Regel steuerpflichtig, da eine Zwangsversteigerung der Befriedigung der Gläubiger dient. Diese könnte auch auf andere Weise erfolgen, unabhängig davon, ob dies tatsächlich wirtschaftlich möglich ist“, erklärt Daniela Karbe-Geßler. So jedenfalls sahen es die Finanzrichter des FG Düsseldorf in ihrem Urteil vom 26. November 2020 (Az. 2 V 2664/20 A(E)).