

IX R 5/21 - Gewinn aus dem Verkauf eines selbst bewohnten "Gartenhauses" unterliegt nicht der Einkommensteuer

Im Streitfall veräußerte der Kläger innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraums [Grundstücke](#), die in einem Kleingartengelände liegen und auf denen sich ein von ihm selbst bewohntes "Gartenhaus" befindet. Die Errichtung des "Gartenhauses" war dem früheren Eigentümer nur unter der [Auflage](#) genehmigt worden, dass das [Gebäude](#) nicht zum dauernden Aufenthalt von [Personen](#) genutzt werden darf. Das Finanzamt unterwarf den bei der Veräußerung entstandenen Gewinn –ebenso wie das [Finanzgericht](#)– der Einkommensteuer.

Dem ist der BFH entgegengetreten. Das gesetzliche Merkmal "Nutzung zu eigenen Wohnzwecken" setzt u.a. voraus, dass eine [Immobilie](#) tatsächlich zum Bewohnen dauerhaft geeignet ist, dies betrifft vor allem die [Beschaffenheit](#) des Gebäudes. Eine baurechtswidrige Nutzung kann ebenfalls begünstigt sein. Dabei hat sich der BFH maßgebend von Sinn und Zweck der Privilegierung leiten lassen: Die Norm dient der Verhinderung der ungerechtfertigten Besteuerung eines Veräußerungsgewinns bei Wohnsitzaufgabe, z.B. wegen eines Arbeitsplatzwechsels. Dieser Gesetzeszweck ist bei baurechtswidriger Nutzung von Wohneigentum ebenso erfüllt wie bei einer mit dem Baurecht übereinstimmenden Nutzung.

BFH-Urteil vom 26.10.2021 - [IX R 5/21](#); PM 10/2022