

Steuerrecht IX R 14/22 - Keine Steuerbefreiung für die Veräußerung eines Gartengrundstücks

Die Steuerpflichtigen erwarben ein [Grundstück](#) mit einem alten Bauernhofgebäude. Das [Gebäude](#) bewohnten sie selbst. Das [Gebäude](#) war von einem fast 4 000 qm großen [Grundstück](#) umgeben. Dieses nutzten die Steuerpflichtigen als Garten.

Später teilten die Steuerpflichtigen das [Grundstück](#) in zwei Teilflächen. Sie bewohnten weiterhin das Haus auf dem einen Teilstück. Den anderen - unbebauten - Grundstücksteil veräußerten sie. Für den Veräußerungsgewinn machten die Steuerpflichtigen eine Befreiung von der Einkommensteuer wegen einer Nutzung zu eigenen Wohnzwecken geltend.

Dem ist der BFH entgegengetreten. Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG (des Einkommensteuergesetzes) sind Gewinne aus Grundstücksverkäufen grundsätzlich als sogenanntes privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig, wenn Erwerb und Verkauf der [Immobilie](#) binnen zehn Jahren stattfinden. Eine Ausnahme von der Besteuerung ist nur dann gegeben, wenn die [Immobilie](#) vom Steuerpflichtigen selbst bewohnt wird. Mangels eines auf dem [Grundstück](#) befindlichen Gebäudes können unbebaute [Grundstücke](#) nicht bewohnt werden. Dies gilt auch, wenn ein vorher als Garten genutzter Grundstücksteil abgetrennt und dann veräußert wird.

BFH-Urteil vom 26.09.2023 - [IX R 14/22](#) | [BFH PM 05/2024](#) vom 25. Jan 2024