

## Überlassung der Wohnung nach Scheidung kann teuer werden



Recht

© Pixabay

**Nutzt jemand nach der Scheidung die zuvor gemeinsam mit der geschiedenen Gattin oder dem geschiedenen Gatten bewohnten vier Wände, ohne dafür Miete zu bezahlen, kann das bei einem späteren Verkauf steuerliche Konsequenzen haben. Denn der Gewinn aus einer Veräußerung der Immobilie wird unter bestimmten Umständen steuerpflichtig. Auf ein entsprechendes Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) verweist die Wüstenrot Bausparkasse (Urteil vom 14. November 2023, IX R 10/22).**

Im konkreten Fall zog ein Ehemann aus der im Familienbesitz befindlichen Eigentumswohnung aus. Diese hatte er zuvor zusammen mit seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern bewohnt. Die Ehegatten ließen sich scheiden und vereinbarten, dass die Frau und die minderjährigen Kinder nach der Scheidung die Eigentumswohnung unentgeltlich weiter nutzen konnten. Gleichzeitig übertrug die geschiedene Ehefrau ihre Eigentumsanteile an der Immobilie auf ihren ehemaligen Mann. Dieser übernahm im Gegenzug sämtliche Darlehensverbindlichkeiten.

Nach der Scheidung bewohnten die Frau und die Kinder insgesamt vier Jahre lang die besagte Eigentumswohnung, zogen danach aber aus. Im Anschluss verkaufte der frühere Ehemann als alleiniger Eigentümer die Wohnung und erzielte für den von seiner vormaligen Gattin übernommenen Eigentumsanteil einen Verkaufsgewinn in Höhe von rund 156.000 Euro.

Laut § 23 des Einkommensteuergesetzes sind Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken und darauf befindlichen Gebäuden innerhalb der ersten zehn Jahre nach dem Erwerb steuerpflichtig. Entsprechend veranlagte das Finanzamt den anteiligen Gewinn aus dem Verkauf der Eigentumswohnung als steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft und verlangte dafür Steuern.

Damit war der frühere Ehemann nicht einverstanden. Er klagte gegen die Entscheidung des Fiskus und argumentierte, die Eigentumswohnung sei im Zuge seiner unterhaltsrechtlichen Verpflichtungen an seine Kinder überlassen worden. Damit sei die vom Einkommensteuergesetz vorgesehene Steuerbefreiung für selbst genutzte Immobilien anzuwenden, die auch bei unentgeltlicher Nutzung durch die eigenen Kinder gelte. Die Tatsache, dass die Wohnung gleichzeitig durch die Mutter seiner Kinder genutzt wurde, würde sich zwangsläufig aus der notwendigen Betreuung der Kinder ergeben.

Der BFH schloss sich dieser Argumentation nicht an. Die Steuerbefreiung sei auf Veräußerungsgewinne von selbst genutzten Immobilien beschränkt. Sie hätte tatsächlich auch gegolten, wenn es **ausschließlich** um eine Überlassung an die eigenen Kinder gegangen wäre,

denen gegenüber der Vater zu Unterhalt verpflichtet ist. Die Nutzung der Wohnung durch die Mutter der Kinder ist laut Gericht jedoch nicht steuerbefreit, weil nach der Scheidung keine familiäre Gemeinschaft der früheren Eheleute mehr besteht. Der erzielte Gewinn durch den Verkauf der Immobilie sei somit anteilig zu versteuern.