



Verkauf des Inventars einer Ferienwohnung steuerfrei

Ferienwohnungen sind im Allgäu bei Urlaubern, jedoch auch bei Kapitalanlegern äußerst beliebt. Im Fall eines Verkaufs einer Ferienwohnung kann der Fiskus Steuern einfordern. Wie diese Belastung reduziert werden kann, zeigt Andreas Heim, Steuerberater bei Angele & Kollegen aus Türkheim, auf.

Private Veräußerungsgeschäfte

Die Veräußerung vermieteter Immobilien löst im Regelfall eine Einkommensteuerpflicht aus, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt und ein entsprechender Veräußerungsgewinn angefallen ist (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz/EStG). Mit in den Veräußerungsgewinn einzubeziehen sind u. a. Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind. Bei Ferienwohnungen handelt es sich im Regelfall um voll möblierte Woh-

nungen, welche mit Inventar weiter veräußert werden. Strittig ist, ob der Wert der Einrichtungsgegenstände im Rahmen einer Kaufpreisaufteilung aus dem Veräußerungserlös herausgerechnet werden kann. Das Finanzgericht (FG) Münster hat dies nun bejaht (Urteil vom 03.08.2020, 5 K 2493/18 E).

Der Fall

Ein Steuerpflichtiger hat in 2013 eine Ferienwohnung gekauft und 2016 wieder veräußert. Für die Wohnungseinrichtung waren beim Kauf 29.000 Euro angefallen. Darüber hinaus hatte der Verkäufer weitere Aufwendungen für die Einrichtung der Ferienwohnung getätigt, die er allerdings sofort als Werbungskosten abgezogen hat.

Wirtschaftsgüter des täglichen Gebrauchs

Stets von der Veräußerungsgewinnbesteuerung ausgenommen sind Gegenstände des täglichen Gebrauchs (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Satz 2 EStG). Das FG hat die Wohnungseinrichtung als solche Gegenstände betrachtet

und nur die Veräußerung der Wohnung als steuerpflichtig angesehen, nicht aber die Veräußerung des Inventars. Wohnungseinrichtungsgegenstände würden zur Nutzung und nicht zur Veräußerung angeschafft und hätten typischerweise – anders als zum Beispiel Oldtimer oder Antiquitäten – kein Wertsteigerungspotenzial, so das FG. Dieses Urteil ist selbstverständlich nicht nur auf Ferienwohnungen anwendbar. Auch bei Veräußerungen einer Mietwohnung können Kaufpreisteile, die zum Beispiel auf eine Kücheneinrichtung entfallen, herausgerechnet werden.

Angele & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft GmbH & Co. KG

Irsinger Straße 3
86842 Türkheim
Telefon (08245) 96020
kanzlei@angele-kollegen.de
www.angele-kollegen.de