

## Steuertipps für den privaten Bereich Informationsdienst und Datenbank

Jetzt zur *Steuerzahler-Tip*-Datenbank anmelden unter [www.gmbh-datenbank.de](http://www.gmbh-datenbank.de) · [www.steuerzahler-tip.de](http://www.steuerzahler-tip.de)

### Hausbesitzer-Tipps

- Veräußerungskosten:** Kein Abzug als vorab entstandene Werbungskosten 1
- Keine Spekulationsteuer:** Arbeitszimmer im selbstgenutzten Eigenheim 2
- Bewertung als Gebäude:** Mobilheim als Gebäude auf fremdem Boden 2
- Vermietung und Verpachtung:** Abzug nachträglicher Werbungskosten 3

### Kapitalanleger-Tipps

- Investmentsteuergesetz:** Besteuerung von Unterschiedsbeträgen 4

### Familien-Tipps

- Prozesskosten:** Abzug als Werbungskosten im Rahmen des sogenannten Realsplittings 5
- Schenkungssteuer:** Beurteilung einer Kettenschenkung von Großmutter über Tochter an Enkelin 5

### Arbeitnehmer-Tipps

- Sachbezüge:** Überlassung von (Elektro-)Fahrrädern 6
- Aus- oder Fortbildungskosten:** Bundesverfassungsgericht verneint Abzug der Kosten für Erstausbildung und Erststudium als Werbungskosten 6
- Reisekosten:** Erste Tätigkeitsstätte bei einem Feuerwehrmann 7

### Weitere Tipps

- Rentenbesteuerung:** Musterklage wegen doppelter Besteuerung 8

Auf [www.steuerzahler-tip.de/bonus-tips](http://www.steuerzahler-tip.de/bonus-tips) finden Sie weitere Tipps. Ihr persönliches Passwort: cTZy6

**Investmentsteuergesetz:** Fehler bei der Besteuerung von Unterschiedsbeträgen

**Midijob:** Teilzeitkräfte in der Übergangszone

**11. GmbH-Geschäftsführer-Tag  
in Köln am 17.6.2020**

[www.gmbh-geschaefsfuehrer-tage.de](http://www.gmbh-geschaefsfuehrer-tage.de)

### Veräußerungskosten

## Kein Abzug als vorab entstandene Werbungskosten

Veräußert der Steuerpflichtige eine private, zuvor nicht vermietete Immobilie, um sich die nötigen Geldmittel für die Anschaffung eines Vermietungsobjekts zu verschaffen, sind die Veräußerungskosten grundsätzlich nicht als vorab entstandene Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung des neuen Objekts abziehbar (BFH, Urteil vom 29.10.2019, Az. IX R 22/18). Die beabsichtigte Vermietung überlagert nicht den Veräußerungsvorgang, wenn sich der Steuerpflichtige ohne wirtschaftlichen oder rechtlichen Zwang zur Veräußerung entschlossen hat und er über die Verwendung des Veräußerungserlöses frei disponieren kann.

#### Beispiel:

Die Steuerpflichtige (Klägerin) war Eigentümerin eines Grundstücks, das mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Der Vater hatte ihr das Grundstück unter Vorbehalt des lebenslänglichen Nießbrauchs übertragen. In dem Haus wohnten die Eltern der Steuerpflichtigen. Die Steuerpflichtige erwarb eine noch zu errichtende Eigentumswohnung zum Kaufpreis von 172.900 €. Sie beabsichtigte, die Wohnung nach Fertigstellung an ihre Eltern zu vermieten.

Zur Finanzierung des Kaufpreises für die Wohnung nahm die Steuerpflichtige zwei Darlehen auf. Ein Darlehen von 60.000 € war tilgungsfrei und bis zum 31.08.2014 in voller Höhe zur Rückzahlung fällig. Dieses Darlehen sollte durch die Veräußerung des Grundstücks, das noch von den Eltern bewohnt wurde, getilgt werden. Das zweite Darlehen von 70.000 € war regelmäßig zu tilgen; die Zinsen waren auf zehn Jahre festgeschrieben. Den Rest des Kaufpreises für die Wohnung entrichtete die Klägerin aus Eigenmitteln. Am 16.05.2014 wurde die Eigentumswohnung bezugsfertig. Mit Vertrag vom 15.06.2014 vermietete die Klägerin die Wohnung an ihre Eltern, die dort auch einzogen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 11.07.2014 veräußerte die Klägerin das Hausgrundstück zum Preis von 75.000 €. Die Kosten, die bei der Veräußerung des Einfamilienhauses angefallen waren, beliefen sich auf 4.270,04 €, die die Steuerpflichtige als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus der Vermietung der neu angeschafften Wohnung geltend machte. Das Finanzamt erkannte diese Aufwendungen nicht als Werbungskosten an.

Laut BFH gilt der Grundsatz, dass Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Veräußerung einer privaten Immobilie anfallen, grundsätzlich zu den Veräußerungskosten gehören. **Veräußerungskosten können sich steuer-**