

## 40

ESt

## Enteignung eines Grundstücks als privates Veräußerungsgeschäft?

EStG § 23

*Private Veräußerungsgeschäfte sind Veräußerungsgeschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten nicht mehr als zehn Jahre beträgt.*

*Fraglich ist, ob auch eine hoheitliche Enteignung von einem Grundstück ein privates Veräußerungsgeschäft ist.*

### Sachverhalt

A erwarb in 2014 ein unbebautes Grundstück. Im Jahr 2018 führte die Stadt ein Bodensonderungsverfahren durch und erließ gegenüber A einen Sonderungsbescheid, infolgedessen das Grundstück auf die Stadt überging.

Die Stadt zahlte für den Eigentumsübergang eine Entschädigung, die die Anschaffungskosten für das Grundstück überstieg.

### Frage

Liegt ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor?

### Antwort

Nein, die hoheitliche Übertragung des Eigentums an einem Grundstück auf die Stadt ist nicht als Veräußerungsgeschäft anzusehen (strittig).

### Begründung

Unter Anschaffung oder Veräußerung i. S. des § 23 EStG ist die entgeltliche Übertragung eines Wirtschaftsguts auf einen anderen Rechtsträger zu verstehen. Das FG Münster<sup>1</sup> vertritt die Auffassung, dass ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft voraussetzt, dass die Eigentumsübertragung auf eine wirtschaftliche Betätigung des Veräußernden zurückzuführen ist und dass hierzu regelmäßig ein

<sup>1</sup> FG Münster vom 28.11.2018 1 K 71/16 E.

Keine wirtschaftliche Betätigung

auf die Veräußerung gerichteter rechtsgeschäftlicher Wille des Veräußernden vorhanden sein muss. Ein solcher Wille fehlt aber, wenn ein Grundstück enteignet wird.

Dies begründet das FG u. a. mit dem in § 23 EStG verwendeten Begriff des privaten Veräußerungsgeschäfts. Der Zusatz „Geschäft“ deutet darauf hin, dass einseitig durch den Erwerber herbeigeführte Eigentumsübertragungen nicht erfasst werden sollen. Das Erfordernis einer wirtschaftlichen Betätigung des Veräußernden lasse sich auch aus der Rechtsprechung des BFH zum Begriff der Anschaffung i. S. des § 23 EStG ableiten. Ein Anschaffungsvorgang liegt nicht vor, wenn kraft Hoheitsakt Grundbesitz entzogen und Ersatzland zugewiesen wird.<sup>2</sup> Vielmehr verlangt ein Anschaffungsgeschäft, dass die Erwerbshandlung des Stpfl. wesentlich von seinem Willen abhängt.<sup>3</sup> In diesem Zusammenhang erscheint es sachgerecht, wenn bei der Ermittlung des maßgebenden Zeitraums zwischen Anschaffung und Veräußerung die Tatbestandsmerkmale der „Anschaffung“ und „Veräußerung“ i. S. von § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG im Wesentlichen nach den gleichen Grundsätzen bestimmt werden. Daher liegt hier kein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor.

**Anmerkung:** Es gilt noch anzumerken, dass nach Auffassung des BFH<sup>4</sup> die Beweggründe bzw. Motive für eine Veräußerung (Spekulation, Notlage, drohende Enteignung und ähnliche Zwangslagen) zwar grundsätzlich unbeachtlich sind, sodass Gewinne aus der Veräußerung eines steuerverstrickten Wirtschaftsguts auch dann der Besteuerung nach § 23 EStG unterliegen, wenn der Stpfl. seinen Veräußerungsentschluss nicht frei von Zwängen gefasst hat. Das FG weist allerdings zu Recht daraufhin, dass sich diese Rechtsprechung auf Fälle bezieht, bei denen der Übergang des Eigentums an einem Grundstück auf eine wirtschaftliche Betätigung des Stpfl., mithin auf dessen (rechtsgeschäftlichen) Willen, zurückzuführen war, er diesen Willen aber aufgrund einer Zwangslage nicht frei oder nicht zu einem frei gewählten Zeitpunkt bilden konnte. Die Enteignung beruht dagegen ausschließlich und unmittelbar auf einem Hoheitsakt, welcher einseitig durch staatliches Handeln herbeigeführt wird. Die Entscheidung des BFH<sup>5</sup> im Revisionsverfahren bleibt jedoch abzuwarten.

Verfasser: Finanzwirt Christian Weber, Rothenbach

2 BFH vom 29.03.1995 X R 3/92 (BFHE 177, 418).

3 BFH vom 13.04.2010 IX R 36/09 (BStBl 2010 II S. 792).

4 BFH vom 16.01.1973 VIII R 96/70 (BStBl 1973 II S. 445).

5 Az. des BFH: IX R 28/18.