# Enteignung ist kein privates Veräußerungsgeschäft

| | |
|---|---|
| **Gericht/Az:** | FG Münster, Urteil vom 28.11.2018 1 K 71/16 E |
| **Fundstelle:** | juris |
| **Gesetz:** | § 23 Abs. 1 EStG |
| **Streitfrage:** | Ist eine Zwangsenteignung ein Veräußerung i. S. des § 23 EStG? |

**Anschaffung bei § 23 EStG**

Der Verkauf eines privat genutzten Grundstücks, bei dem zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen, ist nach § 22 Nr. 2 EStG i. V. mit § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG steuerpflichtig. Unter dem Begriff der Anschaffung[1] i. S. des § 23 EStG ist nach ständiger Rechtsprechung ein entgeltlicher Erwerb zu verstehen[2] und damit der Abschluss des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes.

**Veräußerung bei § 23 EStG**

Eine Veräußerung[3] i. S. von § 23 Abs. 1 EStG liegt vor, wenn ein Wirtschaftsgut entgeltlich auf einen Dritten übertragen wird. Im Urteilsfall ordnete eine Stadt die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück auf sich selbst gegen Zahlung einer Entschädigung an, sie enteignet also den Grundstückseigentümer. Diese hoheitliche Übertragung des Eigentums an dem streitgegenständlichen Grundstück auf die Stadt ist nicht als Veräußerungsgeschäft anzusehen. Ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft setzt voraus, dass die Eigentumsübertragung auf eine wirtschaftliche Betätigung des Veräußernden zurückzuführen ist.

**Praxishinweise**

1. Eine Veräußerung aufgrund einer Zwangslage (Zwangsversteigerung, Krankheit oder zur Abwendung einer drohenden Enteignung) ist eine Veräußerung i. S. des § 23 Abs. 1 EStG[4].
2. Für die Berechnung der Veräußerungsfrist kommt es sowohl bei der Anschaffung als auch bei der Veräußerung nicht auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an, sondern jeweils auf den Zeitpunkt des Abschlusses des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts (Kaufvertrag, Tauschvertrag etc.). In den meisten Fällen ist dies der Abschluss des notariellen Kaufvertrags[5].

Ein ausführlicher Beitrag zu den privaten Veräußerungsgeschäften ist für Beratungspraxis 2/2019 geplant.

---

**1** H 23 EStH „Anschaffung“.
**2** BFH, Urteil v. 22.09.1987 IX R 15/84, BStBl 1988 II S. 250; H 23 EStH „Anschaffung“.
**3** H 23 EStH „Veräußerung“.
**4** BFH, Urteile v. 29.6.1962 VI 82/61 U, BStBl 1962 III S. 387; v. 16.1.1973 VIII R 96/70, BStBl 1973 II S 455.
**5** BFH, Urteil v. 2.4.1974 VIII R 76/69, BStBl 1974 II S. 540; BVerfG, Beschluss v. 16.8.1977 1 BvR 836/76, HFR 1977 S. 510; H 23 EStH „Veräußerungsfrist“.

**Impressum** **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de