

# ENTEIGNUNG IST KEIN PRIVATES VERÄUSSERUNGSGESCHÄFT

<b>Gericht/Az:</b>	BFH, Urteil vom 3.7.2019 VI R 36/17
<b>Fundstelle:</b>	juris
<b>Gesetz:</b>	§ 23 Abs. 1 EStG
<b>Streitfrage:</b>	Ist eine Zwangsenteignung eine Veräußerung i. S. des § 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<sup>1</sup> i. S. des § 23 EStG ist nach ständiger Rechtsprechung ein entgeltlicher Erwerb zu verstehen<sup>2</sup> und damit der Abschluss des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäftes. Eine Veräußerung<sup>3</sup> i. S. von § 23 Abs. 1 EStG liegt vor, wenn ein Wirtschaftsgut entgeltlich auf einen Dritten übertragen wird.

**Anschaffung bei § 23 EStG**

**Veräußerung bei § 23 EStG**

Im Urteilsfall führte eine Stadt ein Bodensonderungsverfahren durch und erließ einen Sonderungsbescheid nach dem Bodensonderungsgesetz, mit dem das Eigentum an einem Grundstück auf die Stadt überging. Der Grundstückbesitzer hat dafür eine Entschädigungszahlung erhalten.

**Urteilsfall**

Die Veräußerung führt nicht zu einem steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäft, denn der entgeltliche Erwerb und die entgeltliche Übertragung auf einen Dritten müssen wesentlich vom Willen des Steuerpflichtigen abhängen. Dies ist bei einer Enteignung nicht erfüllt. Der Verlust des Eigentums am Grundstück findet bei einer Enteignung ohne maßgeblichen Einfluss des Steuerpflichtigen (und ggf. auch gegen seinen Willen) statt.

**Übertragung muss vom Willen des Steuerpflichtigen ausgehen**

<b>Praxishinweise</b>
1. Eine Veräußerung aufgrund einer Zwangslage (Zwangsversteigerung, Krankheit oder zur Abwendung einer drohenden Enteignung) ist eine Veräußerung i. S. des § 23 Abs. 1 EStG <sup>4</sup> .
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 <sup>5</sup> .

1 H 23 EStH „Anschaffung“.  
 2 BFH, Urteil v. 22.9.1987 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“.

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](mailto:info@neufang-akademie.de), [www.neufang-akademie.de](http://www.neufang-akademie.de)