Eigentumsübergang im Wege der Zwangsversteigerung ist ein Veräußerungsgeschäft

Gericht/Az:	FG Münster, Urteil vom 26.11.2020
Fundstelle:	juris
Gesetz:	§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG
Streitfrage:	Kann aufgrund einer Zwangsversteigerung ein privates Veräußerungsgeschäft entstehen?

Privates Veräußerungsgeschäft

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.

Veräußerungsgrund ist nicht entscheidend

Hierbei spielt der Grund, weshalb das Grundstück veräußert wird, keine Rolle. Eine freie Willensentscheidung zur Veräußerung ist aus Sicht der Rechtsprechung nicht notwendig[1]. Selbst dann, wenn der Steuerpflichtige zur Veräußerung gezwungen wird (Krankheit oder zur Abwendung einer drohenden Enteignung) liegt eine Veräußerung i. S. des § 23 Abs. 1 EStG vor.

Veräußerung auch bei einer Zwangsversteigerung

Im Urteilsfall bestätigte das Finanzgericht, dass auch der Eigentumsverlust bei einer Zwangsversteigerung zu einem privaten Veräußerungsgeschäft führen kann. Bei einer Zwangsversteigerung liegt auch ein Willensentschluss des Eigentümers vor, weil er die Veräußerung durch Befriedigung der Gläubiger verhindern kann. Ob dem Antragsteller dies wirtschaftlich möglich gewesen ist, ist insofern nicht entscheidend.

Praxishinweis

1. Für die Berechnung der Veräußerungsfrist kommt es sowohl bei der Anschaffung als auch bei der Veräußerung auf den Zeitpunkt des Abschlusses des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts (Kaufvertrag, Tauschvertrag etc.)[2] an. Nicht von Bedeutung ist, wann Besitz, Nutzen und Lasten übergehen.
2. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist dabei der Tag der Abgabe des jeweiligen Meistgebots, nicht die Erteilung des Zuschlagsbeschlusses. Der Zuschlag, mit dem der Erwerber das Eigentum kraft Hoheitsakt erwirbt, ist der „dingliche“ Akt der Eigentumsübertragung.
3. Im Gegensatz zum Urteilsfall liegt bei einer Enteignung gegen Zahlung einer Entschädigung kein privates Veräußerungsgeschäft vor[3], weil hier kein Willlensentschluss des Eigentümers gegeben ist.

---

1 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.
2 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“.
3 BFH, Urteil v. 23.7.2019 IX R 28/18, BStBl 2019 S. 701.

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