

## NEWSLETTER

---

### Thema dieser Ausgabe

Immobilien: Grundstücksenteignung kein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG

---

Mit Urteil vom 23.7.2019 (Aktenzeichen: IX R 28/18) hatte der Bundesfinanzhof über die Frage zu entscheiden, ob der Eigentumsverlust durch Enteignung eine Veräußerung darstellt und deshalb als privates Veräußerungsgeschäft einkommensteuerpflichtig sein kann.

Sein Urteil fasst der Bundesfinanzhof in der Pressemitteilung Nr. 59 vom 19.9.2019 wie folgt zusammen:

„Der Eigentumsverlust durch Enteignung ist keine Veräußerung i.S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG. Dies hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 23.07.2019 entschieden, da der Entzug des Eigentums ohne maßgeblichen Einfluss des Steuerpflichtigen stattfindet.

Im Streitfall hatte der Kläger an einem unbebauten Grundstück im Jahr 2005 einen zusätzlichen Miteigentumsanteil durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben. Hierdurch wurde er Alleineigentümer des Grundstücks. Im Jahr 2008 führte die Stadt, in der das Grundstück belegen war, ein Bodensonderungsverfahren durch und erließ einen dieses Grundstück betreffenden und an den Kläger gerichteten Sonderungsbescheid nach dem Bodensonderungsgesetz, mit dem das Eigentum an dem Grundstück auf die Stadt überging. Der Kläger erhielt eine Entschädigung i.H.v. 600.000 € für das gesamte Grundstück. Das Finanzamt sah in der Enteignung in Bezug auf den in der Zwangsversteigerung erworbenen Miteigentumsanteil ein Veräußerungsgeschäft i.S. des § 23 EStG und setzte entsprechend dem Zufluss der Entschädigungszahlungen – nach mehreren

Änderungen – in den Einkommensteuerbescheiden des Klägers für die Streitjahre 2009 und 2012 einen Veräußerungsgewinn von 175.244,97 € (2009) und von 43.500 € (2012) fest. Das Finanzgericht (FG) gab der Klage statt: die hoheitliche Übertragung des Eigentums an einem Grundstück führe nicht zu einem steuerbaren Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft. Der BFH hat die Entscheidung des FG bestätigt.

Private Veräußerungsgeschäfte sind gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG u.a. Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken, soweit der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Die Begriffe "Anschaffung" und "Veräußerung" erfassen entgeltliche Erwerbs- und Übertragungsvorgänge, die wesentlich vom Willen des Steuerpflichtigen abhängen; sie müssen Ausdruck einer wirtschaftlichen Betätigung sein. An einer willentlichen Übertragung auf eine andere Person fehlt es, wenn – wie im Falle einer Enteignung – der Verlust des Eigentums am Grundstück ohne maßgeblichen Einfluss des Steuerpflichtigen (und ggf. auch gegen seinen Willen) stattfindet. Diese am Wortlaut orientierte Gesetzesauslegung entspricht, wie der BFH in seinem Urteil betonte, dem historischen Willen des Gesetzgebers; sie sei auch vor dem Hintergrund eines systematischen Auslegungsansatzes folgerichtig.“

23.10.2019  
Dr. Johannes Stehr

## Ansprechpartner

Für alle Fragestellungen stehen Ihnen gerne zur Verfügung



PETER STEHR sen.  
Vereidigter Buchprüfer | Steuerberater  
kanzlei@stehr-stadler.de



MICHAEL STADLER  
Vereidigter Buchprüfer | Steuerberater  
michael.stadler@stehr-stadler.de



PETER STEHR jun.  
Steuerberater  
peter.stehr.jun@stehr-stadler.de



ANNELIESE LINDNER  
Steuerberater  
anneliese.lindner@stehr-stadler.de



PAUL PICHLER  
Steuerberater  
paul.pichler@stehr-stadler.de



DR. JOHANNES STEHR  
Rechtsanwalt | Steuerberater | Fachanwalt für Steuerrecht  
johannes.stehr@stehr-stadler.de

**STEHR STADLER LINDNER PICHLER**  
**Vereidigte Buchprüfer Steuerberater**  
**Rechtsanwalt Partnerschaft mbB**

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB  
Michael Stadler, Bw., vBP, StB  
Peter Stehr jun., Dipl.-Bw. (FH), StB  
Anneliese Lindner, StB  
Paul Pichler, StB  
Dr. Johannes Stehr, RA, StB, FAFStR

Badstraße 26, 83646 Bad Tölz  
Tel.: 08041/7678-0, Fax: 7678-22  
E-Mail: kanzlei@stehr-stadler.de  
Homepage: www.stehr-stadler.de

Sitz der Gesellschaft: Bad Tölz  
AG München, PR 498  
USt.Id.Nr.: DE233818164

**Landwirtschaftliche Buchstelle**

Peter Stehr sen., Dipl.-Bw. (FH), vBP, StB

**Kooperationen**

Rechtsanwalt Rudolf Röck  
Badstraße 26, 83646 Bad Tölz  
Sander & Sander Rechtsanwälte  
Salzstraße 11, 83646 Bad Tölz

Die Beiträge dieses Newsletters stellen eine Auswahl an allgemeinen Informationen über aktuelle Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung dar. Sie wurde nach bestem Wissen erstellt. Sie erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können die persönliche Beratung in keinem Fall ersetzen. Diese Mandanteninformation stellt keine Auskunft, Beratung oder sonstige Dienstleistung unserer Berufsträger dar. Für Inhalt, Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit kann daher keinerlei Haftung – auch seitens der Verantwortlichen – übernommen werden.