

BFH: Privater Grundstücksverkauf unter aufschiebender Bedingung

Der aufschiebend bedingte Verkauf eines Grundstücks innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren unterliegt der Besteuerung. Das gilt auch dann, wenn der Zeitpunkt des Eintritts der aufschiebenden Bedingung außerhalb dieser Frist liegt. Eine wirksame Veräußerung ist bereits ab Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages anzunehmen, da dies zu einem verbindlichen Vertrag für beide Parteien führt.

Sachverhalt

Der Kläger hatte mit Kaufvertrag vom 03.03.1998 ein bebautes Grundstück – Betriebsanlage einer Eisenbahn – erworben und veräußerte es mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 30.01.2008 weiter.

Der Kaufvertrag in 2008 wurde unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass das Eisenbahn-Bundesamt das Grundstück von Bahnbetriebszwecken freistellt. Die Freistellung erfolgte am 10.12.2008.

Das Finanzamt setzte einen privaten Veräußerungsgewinn fest, da zwischen ursprünglicher Anschaffung und notariellem Kaufvertrag weniger als 10 Jahre lagen. Der Einspruch des Klägers, dass nicht auf den Zeitpunkt des Kaufvertrages, sondern auf den Zeitpunkt des Eintritts der Bedingung abzustellen sei, blieb ohne Erfolg. Das FG gab der Klage statt.

Entscheidung

Entgegen der Auffassung des FG liege ein privates Veräußerungsgeschäft (§§ 22 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG) vor und es sei ein entsprechender Gewinn zu versteuern.

Die Tatbestandsmerkmale eines privaten Veräußerungsgeschäftes im Sinne von § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG seien erfüllt, da der Zeitraum zwischen Anschaffung am 03.03.1998 und Veräußerung am 30.01.2008 nicht mehr als 10 Jahre betrage. Für die Berechnung des Zeitraums zwischen Anschaffung und Veräußerung seien nach ständiger Rechtsprechung des BFH grundsätzlich die Zeitpunkte maßgebend, in denen die obligatorischen Verträge abgeschlossen wurden (vgl. z.B. BFH-Urteil vom 08.04.2014).

Entsprechend dem Normzweck, innerhalb der Veräußerungsfrist nur tatsächlich realisierte Werterhöhungen eines Wirtschaftsgutes im Privatvermögen – durch die Aufdeckung von stillen Reserven beim Verkauf – der Einkommensteuer zu unterwerfen, könne von einer solchen Verwirklichung nur gesprochen werden, wenn die Vertragserklärungen beider Vertragspartner innerhalb der Veräußerungsfrist bindend abgegeben worden seien. Dies resultiere aus der beidseitigen zivilrechtlichen Bindungswirkung des Rechtsgeschäftes, das den einen Vertragspartner zur Übertragung des Eigentums auf den anderen verpflichtet.

Der Zeitpunkt des Bedingungseintritts sei hingegen nicht entscheidend. Die Parteien eines bedingten Rechtsgeschäftes könnten die Vertragsbeziehungen nicht mehr einseitig lösen. Ab dem Vertragsschluss - im Urteilsfall am 30.01.2008 - bestehe für keinen der Vertragspartner die Möglichkeit, sich einseitig von der Vereinbarung zu lösen.

Betroffene Normen

§ 22 Nr. 2 EStG, § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG
Streitjahr 2008

Anmerkung

Grunderwerbsteuer

Für Zwecke der Grunderwerbsteuer ist zu beachten, dass bei aufschiebend bedingten oder genehmigungsbedürftigen Erwerbsvorgängen die Grunderwerbsteuer gem. § 14 GrEStG erst mit dem Eintritt der Bedingung bzw. der Erteilung der Genehmigung entsteht. Daher kann hier der Zeitpunkt der Verwirklichung des Erwerbsvorgangs (Vertragsabschluss, Bindung der Vertragsparteien zueinander), auf den es nur für die Bestimmung des zutreffenden Steuersatzes ankommt, vor dem Zeitpunkt der Steuerentstehung liegen. Bei einem aufschiebend bedingten Rechtsgeschäft (§ 14 Nr. 1 GrEStG) nämlich, ist der Erwerbsvorgang grundsätzlich bereits vor Eintritt der Bedingung mit dem im Übrigen

wirksamen Vertrag verwirklicht mit der Folge, dass der zu diesem Zeitpunkt geltende – ggf. niedrigere – Steuersatz Anwendung findet (siehe [Deloitte Tax-News](#)).

Vorinstanz

Finanzgericht Münster, Urteil vom 22.05.2013, 10 K 15/12 E

Fundstelle

BFH, Urteil vom 10.02.2015, [IX R 23/13](#)

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 08.04.2014, IX R 18/13, BStBl II 2014, S. 826

Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main, Verfügung vom 13.01.2015, S 4430 A - 21 - St 137, siehe [Deloitte Tax-News](#).

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.