ZfIR 2015, A 4

BFH: Zur Besteuerung privaten Veräußerungsgeschäfts

Der BFH entschied, dass der aufschiebend bedingte Verkauf eines bebauten Grundstücks innerhalb der gesetzlichen Veräußerungsfrist von zehn Jahren als sog. privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterliegt, auch wenn der Zeitpunkt des Eintritts der aufschiebenden Bedingung außerhalb dieser Frist liegt (**BFH, Urt. v. 10.2.2015 – IX R 23/13**)

Der Kläger hatte mit Kaufvertrag vom 3.3.1998 ein bebautes Grundstück - Betriebsanlage einer Eisenbahn - erworben und veräußerte dieses mit notariell beurkundeten Kaufvertrag vom 30.1.2008. Der Vertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass die zuständige Behörde dieses Grundstück von Bahnbetriebszwecken freistellt. Eine solche Freistellung erteilte die Behörde am 10.12.2008. Streitig war, ob der Gewinn aus der Veräußerung des bebauten Grundstücks zu versteuern war, weil die Bedingung in Form der Entwidmung erst nach Ablauf der zehnjährigen Veräußerungsfrist eingetreten war.

Der BFH entschied, dass ein (zu versteuerndes) privates Veräußerungsgeschäft (§22 №2, §23 Abs.1 Satz1 №1 des Einkommensteuergesetzes) vorliegt. Private Veräußerungsgeschäfte sind u.a. Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Entsprechend dem Normzweck, innerhalb der Veräußerungsfrist nur realisierte Werterhöhungen eines bestimmten Wirtschaftsgutes im Privatvermögen der Einkommensteuer zu unterwerfen, ist für den Zeitpunkt der Veräußerung die beidseitige zivilrechtliche Bindungswirkung des Rechtsgeschäfts, das den einen Vertragspartner zur übertragung des Eigentums auf den anderen verpflichtet, und nicht der Zeitpunkt des Bedingungseintritts entscheidend. Ab dem Vertragsschluss – im Urteilsfall am 30.1.2008 – bestand für keinen der Vertragspartner die Möglichkeit, sich einseitig von der Vereinbarung zu lösen.

(Quelle Pressemitteilung des BFH Nr.23 vom 1.4.2015)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG