

IX R 28/18 - Grundstücksenteignung kein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 EStG

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.

BFH-Urteil vom 23.07.2019 - [IX R 28/18](#) - [BFH PM 59/2019](#)