

# Zwangsversteigerung eines Grundstücks als privates Veräußerungsgeschäft

| Die Zwangsversteigerung eines Grundstücks kann ein privates Veräußerungsgeschäft i. S. d. § 23 EStG sein. Denn auch bei einer Zwangsversteigerung beruht der Eigentumsverlust auf einem Willensentschluss des Eigentümers, weil er ihn durch eine Befriedigung der Gläubiger verhindern könnte. Ob dies dem Steuerpflichtigen auch wirtschaftlich möglich gewesen ist, spielt dabei keine Rolle. |

## Sachverhalt

Im Streitfall wurden im Jahr 2019 zwei Grundstücke des Antragstellers zwangsversteigert. Beide Grundstücke hatte er 2009 im Wege der Zwangsversteigerung erworben. Das FA sah darin zwei private Veräußerungsgeschäfte und versteuerte die erzielten Überschüsse nach § 23 EStG.

Im Aussetzungsverfahren machte der Antragsteller geltend, dass ein -Eigentumsverlust aufgrund einer Zwangsversteigerung keine Veräußerung i. S. d. § 23 EStG sei. Eine Zwangsversteigerung beruhe – wie eine Enteignung – nicht auf einem willentlichen Entschluss des Eigentümers. Ferner sei für die Berechnung der Zehnjahresfrist nicht auf den Zeitpunkt der Abgabe des Meistgebots, sondern auf das spätere Datum des Zuschlagsbeschlusses abzustellen. Bei beiden Grundstücken sei der Zuschlagsbeschluss nach Ablauf der Zehnjahresfrist erteilt worden.

## Entscheidung

Das FG Düsseldorf hatte keine Zweifel am Vorliegen privater Veräußerungsgeschäfte und lehnte die begehrte Aussetzung der Vollziehung ab.

Zur Begründung wies es darauf hin, dass auch bei einer Zwangsversteigerung der Eigentumsverlust auf einem Willensentschluss des Eigentümers beruht, weil er den Eigentumsverlust – anders als bei einer Enteignung – durch eine Befriedigung der Gläubiger verhindern könnte. Ob dem Antragsteller dies wirtschaftlich möglich gewesen sei, sei insofern nicht entscheidend.

Außerdem bejahte das FG auch eine Veräußerung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb. Entscheidend sei der Tag der Abgabe des jeweiligen Meistgebots, nicht die Erteilung des Zuschlagsbeschlusses. Denn für die Berechnung der Frist des § 23 EStG ist grundsätzlich das obligatorische Rechtsgeschäft maßgeblich. Bei einer Zwangsversteigerung ist der obligatorische Teil jedoch mit der Abgabe des Meistgebots abgeschlossen. Der Zuschlag, mit dem der Erwerber das Eigentum kraft Hoheitsakt erwirbt, ist der „dingliche“ Akt der Eigentumsübertragung.

## FUNDSTELLE

FG Düsseldorf 26.11.20, 2 V 2664/20 A(E), [www.de/astw](http://www.de/astw), Abruf-Nr. 220304