

Berechnung der zehnjährigen „Spekulationsfrist“

Eine „Anschaffung“ bzw. „Veräußerung“ i. S. d. § 23 Abs. 1 EStG liegt vor, wenn die übereinstimmenden rechtsgeschäftlichen Verpflichtungserklärungen beider Vertragspartner innerhalb der Zehn-Jahres-Frist bindend abgegeben worden sind.

Um was ging es im Streitfall?

Streitig war, ob der Steuerpflichtige im Streitjahr 2013 einen Gewinn aus der Veräußerung eines Immobilienobjekts als sonstige Einkünfte i. S. d. § 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG erzielt hat.

Für die streitgegenständliche Berechnung des für die Anwendung von § 23 EStG maßgebenden Zeitraums zwischen Anschaffung und Veräußerung sind grundsätzlich die Zeitpunkte maßgebend, in denen die obligatorischen Verträge abgeschlossen wurden. Mit Blick auf den Zweck des § 23 EStG innerhalb der Veräußerungsfrist realisierte Werterhöhungen eines bestimmten Wirtschaftsguts im Privatvermögen der Einkommensteuer zu unterwerfen, kann von einer „Anschaffung“ oder „Veräußerung“ nur gesprochen werden, wenn die Vertragserklärungen beider Vertragspartner innerhalb der Veräußerungsfrist bindend abgegeben worden sind.

Definition des Begriffs „Veräußerung“

Eine „Veräußerung“ in diesem Sinne liegt daher vor, wenn die rechtsgeschäftlichen Erklärungen beider Vertragspartner innerhalb der Veräußerungsfrist übereinstimmend abgegeben werden. Denn mit den beiderseitigen übereinstimmenden Willenserklärungen wird der Vertragsschluss für die Vertragspartner zivilrechtlich bindend. Damit sind, dem Normzweck des § 23 EStG entsprechend, die Voraussetzungen für die Realisierung der Wertsteigerung verbindlich eingetreten.

Sachverhalt

Am 20.12.2002 gaben die steuerpflichtigen Eheleute ein notariell beurkundetes Angebot zum Erwerb einer Eigentumswohnung ab, das der Veräußerer mit notariell beurkundeter Annahmeerklärung vom 7.1.2003 annahm. Das von den Eheleuten zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung genutzte Immobilienobjekt befand sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Nach rund zehn Jahren veräußerten die Eheleute mit notariell beurkundetem Kaufvertrag die Immobilie, und zwar am 27.12.2012. Gemäß Kaufvertrag sollte der Kaufpreis binnen zehn

Tagen fällig sein, nachdem den Vertragsparteien die Mitteilung des Notars zugegangen war, dass die sanierungsrechtliche Genehmigung vorliege. Die für die Eigentumsumschreibung erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch) wurde von der zuständigen Gemeindebehörde am 5.2.2013 erteilt.

Strittig war nunmehr, welches Datum für die Veräußerung angenommen werden muss. Dies war im vorliegenden Fall von enormer Bedeutung, ging es doch um einen Gewinn aus der Veräußerung von 203.390 EUR.

Nach Auffassung der Steuerpflichtigen war das Veräußerungsgeschäft bis zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Gemeinde schwebend unwirksam.

Entscheidung

Nach Auffassung des BFH haben die Steuerpflichtigen das Immobilienobjekt mit Abgabe der notariell beurkundeten Annahmeerklärung durch den Veräußerer am 7.1.2003 entgeltlich „angeschafft“ und am 27.12.2012 entgeltlich an einen Dritten „veräußert“.

Denn am 27.12.2012, und damit innerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist, lag ein beiderseits bindender obligatorischer Vertrag vor. Anhaltspunkte dafür, dass die Vertragspartner die vertragliche Bindung bis zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung hinausschieben wollten, sind nicht ersichtlich. Ein schuldrechtlicher Genehmigungsvorbehalt war weder ausdrücklich noch stillschweigend vereinbart worden. Vielmehr war das Vorliegen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 4 des Vertrags allein maßgeblich für die Fälligkeit des Kaufpreises und hatte keine konstitutive Bedeutung für den Vertragsschluss. Da mit den übereinstimmenden Willenserklärungen innerhalb der Haltefrist für die Beteiligten eine beiderseitige Bindung eingetreten war, der Inhalt des Vertrags feststand, die zur Eigentumsübertragung erforderlichen Erklärungen abgegeben waren und es den Vertragsparteien nicht mehr möglich war, sich bis zur Erteilung der Genehmigung nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB einseitig von dem Vertrag zu lösen, waren die den Normzweck des § 23 EStG prägenden Voraussetzungen für eine Realisierung der in dem maßgeblichen Immobilienobjekt liegenden Wertsteigerung verbindlich eingetreten. Die bindende Veräußerung der Immobilie trat danach am 27.12.2012 und damit innerhalb der maßgeblichen Zehnjahresfrist ein. Die Klage hatte also keinen Erfolg.

FUNDSTELLE

BFH 25.3.21, IX R 10/20, www.de/astw, Abruf-Nr. 223752