

Stolperfalle bei der Fristberechnung

Wird eine privat vermietete Immobilie innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren erworben und veräußert, müssen Gewinne im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts versteuert werden. Bei der Berechnung der Zehnjahresfrist kann es schnell zu einem fatalen Fehler kommen, wie ein aktuell veröffentlichtes Urteil des BFH verdeutlicht.

Grundsätze zum privaten Veräußerungsgeschäft

Als privates Veräußerungsgeschäft gilt die Veräußerung von nicht selbst genutzten Grundstücken und Immobilien, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt.

Für die Berechnung der Zehnjahresfrist, also für den Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilie, sind nach ständiger Rechtsprechung des BFH grundsätzlich die Zeitpunkte maßgebend, in denen die obligatorischen Verträge abgeschlossen wurden (siehe u. a. BFH 8.4.14, IX R 18/13; 10.2.15, IX R 23/13). Mit obligatorischen Verträgen sind bei Immobiliengeschäften die notariell beurkundeten Kaufverträge gemeint.

Sonderfall bei Fristberechnung beachten

Doch nicht immer beginnt die Zehnjahresfrist mit dem ersten Notarvertrag zu laufen. Das verdeutlicht das aktuell veröffentlichte Urteil des BFH vom 26.10.2021 (IX R 12/20).

Und worum ging es in dem Urteilsfall?

In dem Streitfall schloss ein Ehepaar mit einem Bundesland im September 2000 einen notariellen Grundstückskaufvertrag ab. Im Notarvertrag wurde die Ehefrau als „Benenner“ und der Ehemann als Erwerber bezeichnet. Das Bundesland verkaufte Grundstücksteilflächen an sechs Erwerber, wobei nur der Ehemann als Erwerber für eine Grundstücksfläche feststand. Die weiteren fünf Erwerber sollte die Ehefrau als „Benenner“ innerhalb einer bestimmten Frist mitteilen. Die Benennung sollte bis Ende Juni 2002 erfolgen.

Die Klausel im Notarvertrag vom **September 2000** lautete: *Ohne Benennung weiterer Erwerber innerhalb der Benennungsfrist, wird die Ehefrau für die fünf weiteren Grundstücksteile Erwerberin.*

Die Ehefrau benannte im **August 2001** sich selbst und ihren Ehemann als Erwerber für die restlichen fünf Grundstücksteilflächen. Mit Notarvertrag im **Februar 2011** verkauften die Ehegatten die Immobilie mit Gewinn.

Folge: Das Finanzamt ermittelte für die fünf Grundstücksteile, für die erst im August 2001 die Erwerber namentlich genannt wurden, den Gewinn und besteuerte diesen im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts. Dagegen wehrten sich die Eheleute.

▪ Fristberechnung im Rahmen eines Veräußerungsgeschäfts		
	Fristberechnung Eheleute	Fristberechnung FA und BFH
Beginn der Zehnjahresfrist	September 2000	August 2001
Ende der Zehnjahresfrist	Februar 2011	Februar 2011
Innerhalb der Zehnjahresfrist an- und verkauft	Nein	Ja

Entscheidung des BFH

Die Richter des BFH sahen im ersten Notarvertrag aus dem Jahr 2000 kein obligatorisches Rechtsgeschäft i. S. d. Fristberechnung des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG. Entsprechend dem Normenzweck – nämlich innerhalb der Veräußerungsfrist realisierte Werterhöhungen eines bestimmten Wirtschaftsguts im Privatvermögen der Einkommensteuer zu unterwerfen – kann von einer Verwirklichung des Grundstückswerts nur dann gesprochen werden, wenn die Vertragserklärungen beider Vertragsparteien innerhalb der Veräußerungsfrist bindend abgegeben worden sind. Im Abschluss eines Käuferbenennungsvertrags ist noch keine Annahme des Kaufangebots zu sehen. Eine Bindung bestand zunächst nur für das veräußernde Bundesland.

Praxistipp

Das Argument der Kläger, dass die Ehefrau bei fehlender Benennung weiterer Erwerber innerhalb einer bestimmten Benennungsfrist sowieso Erwerberin der Grundstücksteile geworden wäre, führt nicht dazu, dass für den ersten Notarvertrag im Jahr 2000 eine Bindungswirkung gesehen werden kann.

Erst durch die Benennung der weiteren Erwerber im August 2001 wurde die erforderliche rechtsgeschäftliche Annahmeerklärung abgegeben und damit bindend zum Ausdruck gebracht, dass das Angebot angenommen und die Grundstücksteile erworben werden sollten. Vorher fehlte es an der für die Fristbestimmung in § 23 EStG maßgeblichen rechtlichen Bindungswirkung.

Signalwirkung für die Beratungspraxis | Eigentümer von vermieteten Immobilien oder unbebauten Grundstücken sollten darüber informiert werden, dass bei An- und Verkauf innerhalb der Zehnjahresfrist die Besteuerung der Veräußerungsgewinne im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts droht. Vor einem geplanten Verkauf sollte unbedingt empfohlen werden, das Gespräch mit dem Steuerberater zu suchen. Nur so lassen sich böse Überraschungen wie im Urteilsfall vermeiden.