

## Grundstücksenteignung ist kein privates Veräußerungsgeschäft

| Private Veräußerungsgeschäfte mit Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung **nicht mehr als zehn Jahre** beträgt, unterliegen der Besteuerung. Da der Eigentumsverlust durch **Enteignung aber keine Veräußerung** ist, so der Bundesfinanzhof, ist ein etwaiger Gewinn nicht zu versteuern. |

### Sachverhalt

Der Steuerpflichtige A hatte an einem unbebauten Grundstück in 2005 einen zusätzlichen Miteigentumsanteil per Zwangsversteigerung erworben. So wurde er zum Alleineigentümer. Drei Jahre später erließ die Stadt einen Sonderungsbescheid nach dem Bodensonderungsgesetz, wodurch das Eigentum auf die Stadt überging. Hierfür erhielt der A eine Entschädigung. Hinsichtlich des in der Zwangsversteigerung erworbenen Anteils nahm das Finanzamt ein Veräußerungsgeschäft an und setzte Einkommensteuer fest.

Der Bundesfinanzhof hat eine andere Sichtweise: Die Begriffe „Anschaffung“ und „Veräußerung“ erfassen entgeltliche Erwerbs- und Übertragungsvorgänge, die wesentlich **vom Willen des Steuerpflichtigen** abhängen. An einer willentlichen Übertragung auf eine andere Person fehlt es aber, wenn – wie bei einer Enteignung – der Verlust des Eigentums am Grundstück **ohne maßgeblichen Einfluss des Steuerpflichtigen** (und ggf. auch gegen seinen Willen) stattfindet.

**Quelle** | BFH-Urteil vom 23.7.2019, Az. IX R 28/18, unter [www.iww.de](http://www.iww.de), Abruf-Nr. 211256; BFH, PM Nr. 59 vom 19.9.2019