Bund der Steuerzahler
Schleswig-Holstein e.V.
www.steuerzahler.de

PRESSE-INFO - PRESSE-INFO - PRESSE-INFO - PRESSE-INFO - PRESSE-INFO

Steuertipp
Presseinformation 8/2019

Kiel, 01. Oktober 2019

Grundstücksenteignung: Ex-Eigentümer muss keine Steuern zahlen

Grund- und Hauseigentümer, die enteignet werden, müssen den hieraus erzielten Gewinn nicht versteuern. Dies hat der Bundesfinanzhof entschieden. Das Urteil ist für alle Immobilieneigentümer wichtig, die innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung des Grundstücks enteignet werden, erklärt der Bund der Steuerzahler.

Wer eine Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung mit einem Gewinn verkauft, muss den Gewinn versteuern, so die Grundregel. Steuerfrei bleibt der Gewinn aber dann, wenn das Grundstück ausschließlich selbst bewohnt wurde oder – wie im Urteilsfall – zwar unbewohnt war, aber nicht verkauft, sondern enteignet wurde.

Im konkreten Fall hatte der Kläger ein unbebautes Grundstück für 425.000 Euro erworben. Im Wege eines Bodensonderungsverfahren enteignete die Stadt das Grundstück drei Jahre nach dem Kauf. Als Entschädigung für den Eigentumsübergang erhielt der Kläger 600.000 Euro von der Stadt. Das Finanzamt stufte diesen Vorgang als privates Veräußerungsgeschäft ein, da zwischen Erwerb und Enteignung weniger als zehn Jahre vergangen waren und setzte für den sog. Spekulationsgewinn in Höhe von rund 175.000 Euro Einkommensteuern fest. Zu Unrecht, wie zunächst das Finanzgericht Münster entschied und nun der Bundesfinanzhof bestätigte (Az.: IX R 28/18). Die Richter vertreten die Auffassung, dass eine Enteignung nicht als freiwilliges Veräußerungsgeschäft anzusehen ist, denn es fehle dem Verkäufer bei einer Enteignung an einem rechtsgeschäftlichen Willen zum Verkauf.

Einspruch einlegen…
Verlangt das Finanzamt für den Gewinn aus einer hoheitlich angeordneten Enteignung Spekulationsteuer, kann Einspruch gegen den Einkommensteuerbescheid eingelegt. Zur Begründung des Einspruchs sollte das Aktenzeichen beim Bundesfinanzhof genannt werden, rät der Bund der Steuerzahler abschließend.