

Rückabwicklung: Keine Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft

Dienstag, 06. Januar 2009

Letzte Aktualisierung Mittwoch, 07. Januar 2009

Die Rückabwicklung eines Immobilienkaufes unterliegt nicht der Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft des § 23 EstG (Urteil des Bundesfinanzhofs Az.: IX R 47/04, vom 27.06.2006)

Die Rückabwicklung eines Immobilienkaufes unterliegt nicht der Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft des § 23 EstG (Urteil des Bundesfinanzhofs Az.: IX R 47/04, vom 27.06.2006):

Nach dem Einkommensteuergesetz ist ein Gewinn aus dem Verkauf von Gütern durch Privatpersonen steuerpflichtig, wenn der Verkauf innerhalb einer bestimmten Zeitspanne zwischen Erwerb und Anschaffung erfolgt. In diesem Fall geht der Gesetzgeber davon aus, dass der "zügige" Weiterverkauf Indiz dafür ist, dass der private Eigentümer wie ein Unternehmer das Wirtschaftsgut erworben hat, um durch eine gewinnbringende Veräußerung entsprechende Einnahmen zu erzielen.

Im Rahmen der Rückabwicklung des Immobilienkaufs erhielten die Käufer - gegen Rückgabe des Grundstücks - Schadensersatz in Höhe des geleisteten Kaufpreises.

Das Finanzamt bewertete diesen Vorgang als privates Veräußerungsgeschäft, weil die Rückabwicklung für die Käufer mit einem "finanziellen Gewinn" verbunden war: Aufgrund steuerlicher Absetzungsmöglichkeiten für Abnutzung waren die mit dem Erwerb der Immobilie verbundenen Anschaffungskosten niedriger als der an die Käufer zurückbezahlte Kaufpreis, mit der Folge, dass die Rückabwicklung des Vertrages die Käufer gegenüber dem Anschaffungsaufwand günstiger stellte.

Entgegen der Rechtsansicht der Finanzbehörde sah der Bundesfinanzhof in diesem Vorgang kein "gewinnbringendes" Veräußerungsgeschäft, dass der Besteuerung unterliegt:

Fazit: Es liegt demnach kein neuer Veräußerungsvorgang aufgrund der Rückabwicklung vor, sondern das ursprüngliche Anschaffungsgeschäft habe sich lediglich in ein Abwicklungsverhältnis umgewandelt. Demgegenüber liegt ein Veräußerungsgeschäft vor, wenn der Verkäufer seine Ware " am Markt" Kaufinteressenten anbietet.

- red -

Disclaimer:

Diese Veröffentlichung stellt weder eine Rechtsauskunft noch kann die Gewährleistung übernommen werden, dass die Beiträge in jedem Detail der derzeit gültigen Rechtsprechung entsprechen. Der Beitrag dient lediglich der Information und erhebt keinen Anspruch auf Korrektheit im rechtlichen Sinne. Eine Rechtsauskunft darf nur durch eine juristisch ausgebildete Person erfolgen. Die Redaktion bemüht sich, vor allem die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann es aber vorkommen, dass rechtliche Fragen von den Gerichten noch nicht abschließend geklärt sind oder unterschiedliche Rechtsauffassungen zu einem Thema bestehen. Aufsätze, Kommentare und Stellungnahmen von juristisch ausgebildeten Personen werden von der Redaktion als solche gekennzeichnet.

