

## **BFH: Wirtschaftliche Identität zwischen angeschafftem und veräußertem Grundstück**

Die für die Annahme eines privaten Veräußerungsgeschäfts erforderliche wirtschaftliche Identität zwischen angeschafftem und veräußertem Wirtschaftsgut ist nur teilweise gegeben, wenn ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück angeschafft und nach Löschung des Erbbaurechts kurzfristig lastenfrei weiterveräußert wird. Der Gewinnermittlung ist nur der anteilige Veräußerungspreis zugrunde zu legen, der wirtschaftlich gesehen auf das Grundstück im belasteten Zustand entfällt. Er ist ggf. im Schätzungswege zu ermitteln.

### **Sachverhalt**

Die Kläger bildeten eine Erbengemeinschaft, auf die im Wege der Gesamtrechtsnachfolge ein Erbbaurecht übergegangen war. Im Streitjahr 2005 erwarben sie auch das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück. Nach Löschung des Erbbaurechts veräußerten die Kläger das nunmehr lastenfreie Grundstück im selben Jahr an Dritte. Während das Finanzamt die Steuerbarkeit der Veräußerung annahm, sah das FG in der Veräußerung des Grundstücks kein privates Veräußerungsgeschäft, da es an der wirtschaftlichen Identität zwischen dem von den Klägern angeschafften (erbbaurechtsbelasteten) Grundstück und dem ohne diese Belastung veräußerten (lastenfreien) Grundstück fehle.

### **Entscheidung**

Unzutreffend hat das FG die wirtschaftliche (Teil-)Identität zwischen angeschafftem und veräußertem Grundstück und damit ein privates Veräußerungsgeschäft verneint.

Zu den Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften zählen auch Einkünfte aus Veräußerungsgeschäften bei Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (§ 22 Nr. 2, § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG). Aus der Intention der Vorschrift, innerhalb der Veräußerungsfrist realisierte Wertänderungen eines bestimmten Wirtschaftsguts im Privatvermögen des Steuerpflichtigen der Einkommensteuer zu unterwerfen (BFH-Urteil vom 23.08.2011), ergibt sich das Erfordernis der Nämlichkeit von angeschafftem und veräußertem Wirtschaftsgut. Nämlichkeit bedeutet hierbei Identität im wirtschaftlichen Sinn (vgl. BFH-Urteil vom 06.04.2011). Maßgebliche Kriterien sind die Gleichartigkeit, Funktionsgleichheit und Gleichwertigkeit von angeschafftem und veräußertem Wirtschaftsgut. Wirtschaftliche Teilidentität ist grundsätzlich ausreichend, begründet ein privates Veräußerungsgeschäft aber nur für diesen Teil des betreffenden Wirtschaftsguts (vgl. BFH-Urteil vom 21.09.2004).

Im Streitfall steht das im Anschaffungszeitpunkt, jedoch nicht mehr im Veräußerungszeitpunkt bestehende Erbbaurecht einer vollumfänglichen wirtschaftlichen Identität im Sinne einer "Gleichwertigkeit" von angeschafftem und veräußertem Grundstück entgegen. Von einer wirtschaftlichen Identität kann allerdings insoweit ausgegangen werden, als das angeschaffte (belastete) Wirtschaftsgut in dem veräußerten (unbelasteten) Wirtschaftsgut aufgegangen ist. Dem Erfordernis der Nämlichkeit ist mithin (nur) partiell genügt. Der Ermittlung des Gewinns aus einem solchen privaten Veräußerungsgeschäft ist daher auch nur der anteilige Veräußerungspreis zugrunde zu legen, der wirtschaftlich gesehen auf das Grundstück im belasteten Zustand entfällt. Er ist ggf. im Schätzungswege zu ermitteln.

Betroffene Norm

§ 22 Nr. 2 EStG, § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG

Streitjahr 2005

Vorinstanz

Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 02.05.2012, 1 K 1353/09, EFG 2012, S. 1929

Fundstelle

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 23.08.2011, [IX R 66/10](#), BFHE 234, S. 335, siehe [Deloitte Tax-News](#)

BFH, Urteil vom 06.04.2011, [IX R 41/10](#), BFH/NV 2011, S. 1850

BFH, Urteil vom 21.09.2004, IX R 36/01, BStBl II 2006, S. 12

---

[www.deloitte-tax-news.de](http://www.deloitte-tax-news.de)

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.