

BVerfG: Verlängerung der Spekulationsfrist bei Grundstücksveräußerung teilweise verfassungswidrig

Sachverhalt

Gewinne aus privaten Grundstücksveräußerungen unterlagen nach der bis zum 31.12.1998 geltenden Rechtslage der Einkommensteuer, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als zwei Jahre betrug. Mit Verkündung des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 (StEntlG 1999/2000/2002) am 31.03.1999 wurde die Spekulationsfrist auf 10 Jahre verlängert. Die neue Frist galt erstmals ab dem Veranlagungszeitraum 1999, bezog aber - rückwirkend - auch bereits erworbene Grundstücke ein, sofern der Vertrag über die Veräußerung erst im Jahr 1999 (oder später) geschlossen wurde.

Die Kläger veräußerten ihre in den Jahren 1990 bzw. 1991 erworbenen Grundstücke nach Ablauf der alten, aber innerhalb der neuen Veräußerungsfrist im Jahr 1999, wobei die zugrundeliegenden Verträge teilweise bereits vor der Verkündung des neuen Rechts (am 26.2. bzw. 16.3.1999) geschlossen wurden, teilweise aber auch erst danach (am 22.4.1999). Das Finanzamt wandte in allen Fällen die neue Veräußerungsfrist an und rechnete die Veräußerungsgewinne dem zu versteuernden Einkommen zu.

Entscheidung

§ 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG i.V.m. § 52 Abs. 39 S. 1 EStG in der Fassung des StEntlG 1999/2000/2002 ist wegen Verstoßes gegen die verfassungsrechtlichen Grundsätze des Vertrauensschutzes teilweise verfassungswidrig. Die Verlängerung der Veräußerungsfrist auf zehn Jahre als solche ist dagegen verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

Die Anwendung der verlängerten Spekulationsfrist verstößt gegen den Vertrauensschutz und die gesetzliche Neuregelung ist nichtig, soweit ein im Zeitpunkt der Verkündung (31.03.1999) bereits eingetretener Wertzuwachs der Besteuerung unterworfen wird, der nach der zuvor geltenden Rechtslage bereits steuerfrei realisiert wurde oder zumindest bis zur Verkündung steuerfrei hätte realisiert werden können, weil die alte Spekulationsfrist bereits abgelaufen war. Denn insoweit war bereits eine konkret verfestigte Vermögensposition entstanden, die durch die rückwirkende Verlängerung der Spekulationsfrist nachträglich entwertet wird. Diese führt zudem zu einer Ungleichbehandlung, die unter dem Gesichtspunkt der Lastengleichheit einer erhöhten Rechtfertigung bedarf, wenn die alte Frist - wie in den Ausgangsverfahren - bereits bis zum Ende des Jahres 1998 abgelaufen war. Denn bei denjenigen Steuerpflichtigen, die ihr Grundstück noch im Jahr 1998 veräußerten, bleiben die bis dahin erzielten Wertsteigerungen steuerfrei.

Betroffene Norm

§ 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, § 52 Abs. 39 S. 1 EStG 1999

Anmerkung

Mit Urteil vom 06.05.2014, IX R 39/13 hat der BFH entschieden, dass, wenn eine Immobilie nach Ablauf der ursprünglichen Spekulationsfrist von zwei Jahren und vor Ablauf der neuen Spekulationsfrist von zehn Jahren veräußert wird, die Sonderabschreibungen und AfA-Beträge, die in der Zeit bis zum 31.03.1999 (Verkündung des StEntlG 1999/2000/2002) in Anspruch genommen worden sind, dem nicht steuerbaren Zeitraum zuzuordnen sind. Zudem verstoße es nach Ansicht des BFH gegen die Rechtsprechung des BVerfG (Beschluss vom 07.07.2010), wenn bei der Ermittlung des Gewinns aus einem privaten Veräußerungsgeschäfts der Wertzuwachs nach dem Verhältnis der Besitzzeit nach dem 31.03.1999 (Verlängerung der Spekulationsfrist) im Vergleich zur Gesamtbesitzzeit linear (monatsweise) ermittelt werden würde, da so auch ursprünglich bei Veräußerung vor dem 01.04.1999 steuerfreie Wertzuwächse nachträglich in die Besteuerung einbezogen würden (entgegen BMF-Schreiben vom 20.12.2010, Tz. II. 1.).

Diese Grundsätze hat der BFH auch in vier weiteren Urteilen vom gleichen Tag (IX R 27/13, IX R 40/13, IX R 48/13, IX R 51/13) angewendet.

Vorinstanz

Finanzgericht Köln, Beschluss vom 25.07.2002, 13 K 460/01.

Finanzgericht Köln, Beschluss vom 24.08.2005, 14 K 6187/04.

BFH, Beschluss vom 16.12.2003, IX R 46/02 – Vorinstanz Finanzgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 27.08.2002, 2 K 244/01.

Fundstelle

BVerfG, Beschluss vom 07.07.2010, 2 BvL 14/02, 2 BvL 2/04, 2 BvL 13/05 .

Englische Zusammenfassung

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 06.05.2014, [IX R 39/13](#)

BFH, Urteil vom 06.05.2014, [IX R 27/13](#)

BFH, Urteil vom 06.05.2014, [IX R 40/13](#)

BFH, Urteil vom 06.05.2014, [IX R 48/13](#)

BFH, Urteil vom 06.05.2014, [IX R 51/13](#)

BMF, Schreiben vom 20.12.2010, BStBl I 2011, S. 14

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.