Downloaded from Blogs on 01.11.2026 23:37h

By PwC Deutschland | 25. Februar 2021

Eigentumsübergang im Wege der Zwangsversteigerung ist ein Veräußerungsgeschäft i.S.d. § 23 EStG

Das Finanzgericht Düsseldorf hat in einem Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes entschieden, dass eine Zwangsversteigerung eines Grundstücks ein privates Veräußerungsgeschäft i.S.d. § 23 EStG sein kann.

Downloaded from Blogs on 01.11.2026 23:37h

Sachverhalt

Im Jahr 2019 wurden zwei Grundstücke des Antragstellers zwangsversteigert. Beide Grundstücke hatte er im Jahr 2009 im Wege der Zwangsversteigerung erworben. Das Finanzamt sah darin zwei private Veräußerungsgeschäfte und versteuerte sonstige Einkünfte des Antragstellers.

Im Aussetzungsverfahren führte der Antragsteller dagegen zwei Argumente an: Zum einen sei ein Eigentumsverlust aufgrund einer Zwangsversteigerung keine Veräußerung i.S.d. § 23 Einkommensteuergesetz (EStG). Eine Zwangsversteigerung beruhe - wie eine Enteignung - nicht auf einem willentlichen Entschluss des Eigentümers. Zum anderen sei für die Berechnung der Zehnjahresfrist nicht auf den Zeitpunkt der Abgabe des Meistgebots, sondern auf das spätere Datum des Zuschlagbeschlusses abzustellen. Bei beiden Grundstücken sei der Zuschlagsbeschluss nach Ablauf der Zehnjahresfrist erteilt worden.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte keine Zweifel am Vorliegen privater Veräußerungsgeschäfte und lehnte eine Aussetzung der Vollziehung ab. Auch bei einer Zwangsversteigerung beruhe der Eigentumsverlust auf einem Willensentschluss des Eigentümers, weil er den Eigentumsverlust - anders als bei einer Enteignung - durch eine Befriedigung der Gläubiger verhindern könne. Ob dem Antragsteller dies wirtschaftlich möglich gewesen sei, sei insofern nicht entscheidend.

Das Finanzgericht bejahte außerdem eine Veräußerung innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb. Entscheidend sei dabei der Tag der Abgabe des jeweiligen Meistgebots, nicht die Erteilung des Zuschlagsbeschlusses. Für die Berechnung der Frist des § 23 EStG sei grundsätzlich das obligatorische Rechtsgeschäft maßgeblich. Bei einer Zwangsversteigerung sei der obligatorische Teil mit der Abgabe des Meistgebots abgeschlossen. Der Zuschlag, mit dem der Erwerber das Eigentum kraft Hoheitsakt erwerbe, sei der "dingliche" Akt der Eigentumsübertragung.

Das Urteil ist laut LEXinform rechtskräftig.

Fundstelle

Finanzgericht Düsseldorf, Beschluss vom 26. November 2020 (**2 V 2664/20 A(E)**), siehe auch den Newsletter **Januar 2021** des Finanzgerichts; rkr.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Privates Veräußerungsgeschäft, Zwangsversteigerung