

## Examensrelevante Probleme bei der privaten Veräußerung von Grundstücken (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG)

| Problemfeld                                                                                                                                                       | Klausurrelevante Frage                                                                                | Lösungsweg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ausschließliche Anwendbarkeit bei Privatvermögen</b>                                                                                                           | Liegt privates Vermögen vor oder ist Betriebsvermögen gegeben                                         | Auf Grundstückszuordnung unter Beachtung der <b>3-Objekt-Grenze</b> (BFH-Grundsatz) achten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Fristbeginn (Anschaffung)</b>                                                                                                                                  | Welches Datum ist für den Beginn der 10-Jahres-Frist maßgeblich?                                      | <b>Maßgebend:</b> Das <b>obligatorische Rechtsgeschäft (Abschluss des Kaufvertrags)</b> über den Grund und Boden (BFH). Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten oder die Umschreibung im Grundbuch sind unerheblich.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Fristende (Veräußerung)</b>                                                                                                                                    | Welches Datum ist für das Ende der 10-Jahres-Frist maßgeblich?                                        | <b>Maßgebend:</b> Das <b>obligatorische Rechtsgeschäft (Abschluss des Verkaufsvertrags)</b> , nicht die Erfüllung (Zahlung, Auflassung).                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Unentgeltlicher Erwerb</b>                                                                                                                                     | Wie wird der Erwerb aufgrund von <b>Erbschaft</b> oder <b>Schenkung</b> behandelt?                    | <b>Zurechnung</b> der Frist des Rechtsvorgängers (§ 23 Abs. 1 Satz 3 EStG). Die Frist beginnt mit dem entgeltlichen Erwerb durch den <b>Rechtsvorgänger</b> .                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Teilentgeltlicher Erwerb (z.B. auch bei der Übernahme von Verbindlichkeiten oder Zahlung von Gleichstellungsgeldern an Geschwister (Examenstermin 2024/I))</b> | Wie wird der Veräußerungsgewinn bei einem teilentgeltlichen Erwerb ermittelt?                         | <b>Nach der Rechtsprechung des BFH wird der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt und steuerrechtlich isoliert behandelt (Trennungstheorie):</b><br><br><b>Entgeltlicher Teil (Veräußerung):</b> Dieser Teil unterliegt der Prüfung des § 23 EStG.<br><br><b>Unentgeltlicher Teil (Schenkung):</b> Dieser Teil bleibt für die Einkommensteuer grundsätzlich unbeachtlich |
| <b>Entnahme aus dem Betriebsvermögen</b>                                                                                                                          | Ein Grundstück wird aus dem Betriebsvermögen ins Privatvermögen <b>entnommen</b> und später verkauft. | Die Entnahme gilt als <b>fiktive Anschaffung</b> . Die 10-Jahres-Frist beginnt mit der <b>Entnahme</b> (§ 23 Abs. 1 Satz 2 EStG)                                                                                                                                                                                                                                                                            |