

Beschluss vom 18. Juni 2026, IX B 24/26

Fristberechnung bei privaten Veräußerungsgeschäften

ECLI:DE:BFH:2026:B.180626.IXB24.26.0

BFH IX. Senat

EStG § 23 Abs 1 S 1 Nr 1 S 1, EStG VZ 2020

vorgehend FG Bremen, 05. Februar 2026, Az: 1 K 57/25

Leitsätze

NV: Für die Beurteilung, ob eine Immobilie innerhalb der Zehn-Jahres-Frist nach Anschaffung veräußert worden ist (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes), ist auf die Zeitpunkte des Abschlusses der obligatorischen Verträge und nicht auf diejenigen des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums abzustellen (ständige Rechtsprechung, u.a. Senatsurteile vom 08.04.2014 - IX R 18/13, BFHE 245, 323, BStBl II 2014, 826, Rz 29, sowie vom 26.10.2021 - IX R 12/20, BFHE 275, 22, BStBl II 2022, 400, Rz 14).

Tenor

Die Beschwerde des Klägers wegen Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Finanzgerichts Bremen vom 05.02.2026 - 1 K 57/25 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat der Kläger zu tragen.

Gründe

- 1 Die Beschwerde hat keinen Erfolg.
- 2 1. Die Revision ist nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 der Finanzgerichtsordnung --FGO--) zuzulassen.
- 3 a) Eine Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung, wenn die für die Beurteilung des Streitfalls maßgebliche Rechtsfrage das Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Die Rechtsfrage muss klärungsbedürftig und in dem angestrebten Revisionsverfahren klärungsfähig sein. Die Darlegung des Zulassungsgrunds der grundsätzlichen Bedeutung verlangt substantiierte Ausführungen zur Klärungsbedürftigkeit einer hinreichend bestimmten --abstrakt beantwortbaren-- Rechtsfrage, die im konkreten Streitfall voraussichtlich klärbar/klärungsfähig (entscheidungserheblich) und deren Beurteilung zweifelhaft oder umstritten ist. Hierzu muss sich der Beschwerdeführer mit der einschlägigen Rechtsprechung, insbesondere des Bundesfinanzhofs, sowie den Äußerungen im Schrifttum auseinandersetzen. Dabei sind Ausführungen erforderlich, aus denen sich ergibt, in welchem Umfang, von welcher Seite und aus welchen Gründen die Beantwortung der Rechtsfrage zweifelhaft und umstritten ist (vgl. z.B. Senatsbeschluss vom 28.02.2025 - IX B 85/24, Rz 4).
- 4 b) Nach diesen Maßstäben liegt die vom Kläger und Beschwerdeführer (Kläger) vorgebrachte grundsätzliche Bedeutung nicht vor. Die von ihm sinngemäß formulierte Frage, auf welche(n) Zeitpunkt(e) für die Berechnung des Zeitraums zwischen Anschaffung und Veräußerung bei einem privaten Veräußerungsgeschäft im Sinne von § 23 Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) abzustellen ist, ist nicht klärungsbedürftig.
- 5 aa) Es entspricht nicht nur gefestigter, sondern ständiger Rechtsprechung des beschließenden Senats, dass insoweit grundsätzlich an die Zeitpunkte des Abschlusses der obligatorischen Verträge anzuknüpfen ist (z.B. Senatsurteile vom 08.04.2014 - IX R 18/13, BFHE 245, 323, BStBl II 2014, 826, Rz 29; vom 10.02.2015 - IX R 23/13, BFHE 249, 149, BStBl II 2015, 487, Rz 20; vom 25.03.2021 - IX R 10/20, BFHE 273, 1, BStBl II 2021, 758, Rz 14; vom

26.10.2021 - IX R 12/20, BFHE 275, 22, BStBl II 2022, 400, Rz 14). Diese Rechtsprechung trägt dem Grundgedanken Rechnung, der der Besteuerung der privaten Veräußerungsgeschäfte zugrunde liegt, dass der Steuerpflichtige sich Werterhöhungen von Wirtschaftsgütern innerhalb einer bestimmten Frist wirtschaftlich zugeführt hat; dies ist bereits mit dem Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts geschehen (Senatsurteil vom 08.04.2014 - IX R 18/13, BFHE 245, 323, BStBl II 2014, 826, Rz 29, m.w.N.).

- 6 Der Normzweck des § 23 Abs. 1 EStG, innerhalb der Veräußerungsfrist realisierte Werterhöhungen eines bestimmten Wirtschaftsgutes im Privatvermögen der Einkommensteuer zu unterwerfen (vgl. Senatsurteil vom 26.10.2021 - IX R 12/20, BFHE 275, 22, BStBl II 2022, 400, Rz 15), setzt voraus, dass die Erklärungen beider Vertragspartner innerhalb der Veräußerungsfrist bindend abgegeben worden sind, sodass sie sich von ihrer Erklärung nicht mehr einseitig lösen können (Senatsurteil vom 10.02.2015 - IX R 23/13, BFHE 249, 149, BStBl II 2015, 487, Rz 21). Im Regelfall kommt es hiernach auf den Zeitpunkt der Einigung an. Sind in jenem Zeitpunkt allerdings noch nicht alle Vertragspartner derart an ihre Erklärung gebunden, ist das Ereignis maßgeblich, durch welches die Bindungswirkung beziehungsweise die volle Wirksamkeit des Vertrags herbeigeführt wird (vgl. Brandis/Heuermann/Ratschow, § 23 EStG Rz 238). Wegen solcher Fallkonstellationen verwendet die Senatsrechtsprechung --wie im juristischen Sprachgebrauch üblich-- insoweit das Adverb "grundsätzlich".
- 7 bb) Die vorgenannten Rechtsgrundsätze werden im einschlägigen Schrifttum weitestgehend geteilt (u.a. Hentschel in Herrmann/Heuer/Raupach, § 23 EStG Rz 51; Kube in Kirchhof/Seer, EStG, 25. Aufl., § 23 Rz 17; Schmidt/Levedag, EStG, 45. Aufl., § 23 Rz 33; Brandis/Heuermann/Ratschow, § 23 EStG Rz 236; BeckOK EStG/Trossen, 24. Ed. 01.03.2026, EStG § 23 Rz 135).
- 8 c) Die in der Literatur vereinzelt gebliebene --auch vom Kläger angeführte-- Auffassung, nach der für die Bestimmung der Veräußerungsfrist des § 23 Abs. 1 Satz 1 EStG nicht an das Verpflichtungsgeschäft, sondern generell an den Übergang des wirtschaftlichen Eigentums anzuknüpfen sei (Carlé in Korn, § 23 EStG Rz 27), gibt für den Senat --auch unter Berücksichtigung der Replik des Klägers vom 16.06.2026-- keinen Anlass, die oben genannte Rechtsfrage in einem Revisionsverfahren erneut zu beurteilen. Unbeschadet dessen überzeugt die Literaturansicht auch nicht, da der Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums in die Beliebigkeit der Vertragsparteien gestellt und auf diese Weise Steuergestaltungspotenzial erzeugt werden kann.
- 9 2. Aus den vorgenannten Gründen liegen auch die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision zur Fortbildung des Rechts (§ 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 1 FGO) nicht vor.
- 10 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 2 FGO.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de