

- Frankfurt am Main +49 69 971 231-0  
[frankfurt@sk-berater.com](mailto:frankfurt@sk-berater.com)
- Dresden +49 351 254 77-0  
[dresden@sk-berater.com](mailto:dresden@sk-berater.com)

## **Fristbeginn bei einem privaten Veräußerungsgeschäft im Fall der Selbstbenennung aufgrund eines befristeten Benennungsrechts**

Autorin: Rechtsanwältin, Steuerberaterin [Mona-Larissa Staud](#)

Ist der Grundstückskaufvertrag mit einem befristeten Erwerberbenennungsrecht ausgestattet, kommt es zu einer Anschaffung im Sinne eines steuerpflichtigen privaten Veräußerungsgeschäfts (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 1 EStG) nicht im Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses, sondern im Zeitpunkt der Selbstbenennung (Selbsteintritt), selbst wenn der Benennungsberechtigte das Grundstück mit dem noch späteren Fristablauf ohnehin „automatisch“ (Annahmefiktion) erworben hätte.

### **I) Sachverhalt**

Die Klägerin hat am 21.09.2000 einen notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag über ein noch zu errichtendes Reihenhaus abgeschlossen. An dem Vertrag waren das Bundesland X als „Veräußerer“, die Klägerin als „Benenner“, ihr Ehemann, Herr E als „Erwerber“ und zwei weitere Beteiligte beteiligt. Der Vertrag enthält die Regelung: „Die Benennung hat bis zum 31.06.2002 [sic!] zu erfolgen. Nach Ablauf der vorgenannten Frist gilt der Benenner als Erwerber der bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benannten Miteigentumsanteile.“ Am 20.08.2001 benannte die Klägerin sich selbst und ihren Ehemann als Erwerber. Den Kaufpreis zahlten sie am 26.02.2002. Das Reihenhaus diente der Erzielung von Vermietungseinkünfte. Mit notariellem Vertrag vom 25.02.2011 verkauften die Kläger das Reihenhaus.

Das Finanzamt war der Ansicht, dass sich die Klägerin erst mit der Selbstbenennung am 20.08.2001 verbindlich zum Erwerb des Objekts verpflichtet habe, wohingegen der Vertrag vom 21.09.2000 nur eine bedingte Verpflichtung enthalten habe. Es liege damit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor. Das Finanzgericht gab der hiergegen gerichteten Klage statt. Zur Begründung führte es im Wesentlichen aus, dass die Klägerin das Objekt am 21.09.2000 erworben habe, sodass die zehnjährige Haltefrist im Zeitpunkt der Veräußerung bereits abgelaufen gewesen sei.

### **II) Urteil des Bundesfinanzhofs**

Der BFH teilt die Ansicht des Finanzamts, dass im vorliegenden Fall die 10-Jahresfrist erst im Benennungszeitraum begonnen hat.

Grundsätzlich seien für die Berechnung des Zeitraums zwischen Anschaffung und Veräußerung die Zeitpunkte maßgebend, in denen die obligatorischen Verträge abgeschlossen wurden. Die Vertragserklärungen beider Vertragspartner müssen innerhalb der Veräußerungsfrist bindend abgegeben worden sein. Auch ein rechtlich bindendes Angebot zum Verkauf werde als Veräußerung i.S. des § 23 EStG gewertet.

Dies gilt in Fällen, in denen mit dem Angebot des Verkäufers der Verkauf durch den Übergang von Besitz, Gefahr sowie Nutzungen und Lasten wirtschaftlich bereits vollzogen ist. Ist aber bei Abgabe des Kaufangebots die Gefahr noch nicht übergegangen und hat der Verkäufer dem Käufer noch kein wirtschaftliches Eigentum verschafft, so müssen beide Vertragserklärungen innerhalb der im Vertrag genannten Frist abgegeben werden.

Im vorliegenden Fall hatte zwar das Bundesland X als Verkäufer bereits im Vertrag vom 21.09.2000 ein bindendes Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags abgegeben. Jedoch sei im Abschluss eines Käuferbenennungsvertrags noch keine Annahme des Kaufangebots zu sehen. Zunächst komme es mit der Benennung eines Käufers zur Abtretung der Rechte aus dem Kaufangebot. Der Kaufvertrag komme erst mit dem von der Klägerin (als Benennungsberechtigten) benannten Ehemann und sich selbst zustande, wenn beide das Angebot annehmen. Auch die Klägerin habe das Kaufangebot des Bundeslandes X erst mit ihrer Benennung in der notariellen Urkunde am 20.08.2001 bindend angenommen. Durch die Selbstbenennung (Selbsteintritt) ist es zwar - im Gegensatz zur Situation beim Ehemann - nicht zu einer Abtretung der Rechte aus dem Kaufangebot als Zwischengeschäft gekommen. Erst durch den Selbsteintritt hat die Klägerin aber die erforderliche rechtsgeschäftliche Annahmeerklärung abgegeben und damit bindend zum Ausdruck gebracht, dass sie das Angebot annehmen und das Grundstück erwerben wolle. Vorher fehle es an der für die Fristbestimmung in § 23 EStG maßgebenden rechtlichen Bindungswirkung.

Ohne Bedeutung sei zudem, dass die Klägerin den Miteigentumsanteil auch ohne Ausübung des Benennungsrechts mit Ablauf der Benennungsfrist am 30.06.2002 erworben hätte. Denn bei diesem „automatischen“ Erwerb durch Fristablauf (Annahmefiktion) handelt es sich um einen tatsächlich nicht verwirklichten Alternativsachverhalt, der für die Besteuerung im vorliegenden Fall irrelevant sei.

Das vollständige Urteil des Bundesfinanzhofs vom 26.10.2021, Aktenzeichen IX R 12/20 ist abzurufen unter: <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202210002/>

Die Ausgestaltung des notariell zu beurkundenden Grundstückskaufvertrags und seine Umsetzung sind daher mit steuerlichen Fragen behaftet.

Haben Sie hierzu Fragen und wünschen Sie sich einen Gesprächspartner zu diesem Thema, sind wir gerne für Sie da. Bitte senden Sie uns Ihr Anliegen per Mail oder rufen Sie uns an.



**Mona-Larissa Staud**

Rechtsanwältin, Steuerberaterin