

24.08.2010

## **Bei Verkäufen von Schrott-Immobilien sind auch Schuldenerlasse und Abschreibungen zu versteuern**

Hessisches FG 3.5.2010, 3 K 299/10

Besitzer von sog. Schrott-Immobilien, die mit der finanzierenden Bank einen Schuldenerlass ausgehandelt haben, müssen den Erlassbetrag im Jahr des Verkaufs der Schrott-Immobilie auch dann versteuern, wenn der Erlass mit der Bank zeitlich bereits vor dem Verkaufsjahr vereinbart und wirksam wurde. Außerdem sind die bis dahin in Anspruch genommenen Abschreibungsbeträge anzusetzen.

### Sachverhalt:

Der Kläger hatte im Jahr 1997 eine Eigentumswohnung für 100.000 gekauft. Den Kaufpreis finanzierte er durch ein Darlehen. Vor der Übergabe sollte die Verkäuferin die Wohnung eigentlich noch sanieren. Dazu kam es jedoch nicht, da die Verkäuferin insolvent wurde. Wegen der weiterhin vorhandenen Mängel konnte der Kläger die Wohnung nicht vermieten und die Darlehensraten nicht zahlen. Infolgedessen schloss er mit der finanzierenden Bank im Jahr 2002 eine Rückabwicklungsvereinbarung, wonach die Bank dem Kläger einen Betrag von 50.000 erließ und die finanzierte Eigentumswohnung auf ihre Rechnung verwerten durfte.

Im Jahr 2004 verkaufte der Kläger die Eigentumswohnung für 6.000 an eine Konzerntochtergesellschaft der erlassenden Bank. Das Geld wurde an die Bank überwiesen. In der Einkommensteuererklärung für 2004 machte er aus dem Wohnungsverkauf einen Verlust von 22.000 geltend. Das Finanzamt ging allerdings von einem Veräußerungsgewinn von 32.000 aus, wobei es neben den bisher in Anspruch genommenen Abschreibungsbeträgen auch den bereits im Jahr 2002 vereinbarten Schuldenerlass von 50.000 steuerwirksam als Verkaufserlös ansetzte.

Der Kläger war der Ansicht, dass das Kreditgeschäft und das Verkaufsgeschäft zu trennen seien. Der Schuldenerlass von 50.000 aus dem Jahr 2002 sei außerdem steuerlich nicht mehr im Jahr 2004 zu erfassen.

Das FG wies die Klage ab. Das Urteil ist rechtskräftig.

### Gründe:

Das Finanzamt hatte den hier maßgebenden Veräußerungsgewinn zutreffend mit 32.164 ermittelt.

Nach § 22 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 S. 1 EStG 1999 unterliegen der Einkommensteuer als sonstige Einkünfte bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten die Veräußerungsgeschäfte, bei denen - wie hier - der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Nach § 11 Abs. 1 S. 1 EStG gelten Einnahmen grundsätzlich innerhalb des Kalenderjahrs als bezogen, in dem sie dem Steuerpflichtigen zugeflossen sind. Ausgaben sind nach § 11 Abs. 2 EStG grundsätzlich für das Kalenderjahr abzusetzen, in dem sie geleistet wurden.

Bei der Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften gilt das sog. Zufluss-Prinzip, wonach Einnahmen nur in dem Kalenderjahr des Zuflusses erfasst werden, allerdings aus systematischen und verfassungsrechtlichen Gründen nicht. Der Veräußerungsgewinn des Jahres 2004 musste hier somit neben den bisherigen Abschreibungen auch die wirtschaftlichen Vorteile des Schuldenerlasses aus 2002 enthalten. Der Kläger hat den Schuldenerlass schließlich nur deshalb erlangt, weil er der Bank im Gegenzug das Recht eingeräumt hatte, wie ein Eigentümer über die Eigentumswohnung zu verfügen. Käuferin der Wohnung im Jahr 2004 war außerdem eine Konzerntochtergesellschaft der erlassenden Bank gewesen, die gerade zu dem Zweck der Rückabwicklung gescheiterter Immobiliengeschäfte und Darlehensverträge gegründet worden war.

### Linkhinweis:

- Der Volltext ist auf der Homepage Hessenrecht Landesrechtsprechungdatenbank veröffentlicht.
- Um direkt zum Volltext zu kommen, klicken Sie bitte hier (pdf-Format).

www.ebnerstolz.de  
info@ebnerstolz.de