



**Pet 2-19-08-610-034389**

91623 Sachsen b. Ansbach

Steuerrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 15.04.2021 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

### **Begründung**

Mit der Petition wird gefordert, im Rahmen des Corona-Notfallpaketes bei privaten Immobilienverkäufen die Spekulationsfrist von bis zu 10 Jahren – unabhängig von Eigen- oder Fremdnutzung – und die damit verbundene Steuer abzuschaffen.

Die Petentin begründet ihr Anliegen damit, dass die aktuelle Corona-Virus-Situation viele Menschen vor teilweise große wirtschaftliche Hürden stelle. Sie könnten ihre Kredite in absehbarer Zukunft nicht oder nur sehr schwer bedienen. Hinzu komme bei vermieteten Immobilien die Sonderregelung zugunsten der Mieter hinsichtlich des Rechts auf Aussetzung der Mietzahlungen, ohne eine Kündigung des Mietverhältnisses befürchten zu müssen.

Wenn private Immobilienbesitzer in eine finanzielle Schieflage gerieten, sollten sie zumindest in der Lage sein, durch einen Verkauf der Immobilie den finanziellen Ruin mit etwaiger Zwangsversteigerung oder sogar Privatinsolvenz abzuwenden. Die "Spekulationssteuer" könne sich zu einem erheblichen Betrag aufsummieren und den Verkäufer unter Umständen mit zusätzlich anfallender Vorfälligkeitsentschädigung oder fällig werdenden Rückzahlungen von erhaltenen Förderungen zurücklassen.



Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die öffentliche Petition verwiesen, die im Internet veröffentlicht wurde, dort 30 Mitzeichner fand und in 23 Beiträgen diskutiert wurde.

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung stellt sich unter Berücksichtigung einer zu der Eingabe erbetenen Stellungnahme des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) wie folgt dar:

Mit dem Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 aus dem Jahr 1999 hatte sich der Gesetzgeber bewusst dafür entscheiden, den für die Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften relevanten Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung von Grundstücken von zwei auf zehn Jahre zu verlängern.

Die Veräußerung von privaten Immobilien unterliegt nach objektiven Kriterien – unabhängig von der wirtschaftlichen oder finanziellen Lage des einzelnen Steuerpflichtigen – seitdem der Besteuerung als privates Veräußerungsgeschäft, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen der Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden (§ 23 Absatz 1 Nummer 1 Satz 3 [EStG]). Auf das Vorliegen einer tatsächlichen Spekulationsabsicht kommt es nicht an. Gewinne oder Verluste außerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist bleiben als Vorgänge auf der privaten Vermögensebene von der Einkommensbesteuerung ausgenommen.

Diese Entscheidung des Gesetzgebers hält der Petitionsausschuss für verfassungsrechtlich unbedenklich. Im Bereich des Steuerrechts hat der Gesetzgeber bei der Auswahl des Steuergegenstandes und der Bestimmung des Steuersatzes weitreichende Gestaltungsfreiheit, die durch das Gebot der Ausrichtung der Steuerlast am Prinzip der finanziellen Leistungsfähigkeit begrenzt wird. Steuerpflichtige mit gleicher Leistungsfähigkeit sind also gleich hoch zu besteuern, während die Besteuerung höherer Einkommen im Vergleich mit der Steuerbelastung niedrigerer Einkommen



angemessen sein muss. Davon ausgehend hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 7. Juli 2010, 2 BvL 14/02 die Entscheidung des Gesetzgebers für eine zehnjährige Veräußerungsfrist bei Grundstücken nicht beanstandet.

Es obliegt grundsätzlich der privaten Entscheidung des Steuerpflichtigen, eine steuerbare Veräußerung der Immobilie innerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist mit Gewinn vorzunehmen oder etwaige finanzielle Belastungen vorerst weiter zu tragen und das Risiko einzugehen, eine nach Ablauf der Frist nicht steuerbare Veräußerung mit Inkaufnahme ggf. möglicher negativer Wertentwicklungen zu verwirklichen.

Die Ausnahmeregelung des § 23 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Satz 3 EStG für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilien lässt weiteren Spielraum, persönlichen Umständen bei Immobilientransaktionen Rechnung zu tragen. Steuerpflichtige Personen, die ihre selbstgenutzte Wohnung innerhalb der zehnjährigen Veräußerungsfrist zur Vermeidung finanzieller Schieflagen veräußern, unterliegen nicht der Veräußerungsgewinnbesteuerung nach § 23 Absatz 1 Nummer 1 EStG für private Immobiliengeschäfte.

Zu der von der Petentin vorgeschlagenen Einführung einer Sonderregelung zur Einkommensbesteuerung privater Veräußerungsgewinne aus Immobiliengeschäften dahingehend, die Veräußerungsfrist (vorübergehend) generell auf ein Jahr zu senken, besteht folglich aus Sicht des Petitionsausschusses kein Anlass. Zum einen wird nicht jede Veräußerung privater Immobilien seit Beginn der Corona-Pandemie darauf zurückzuführen sein, dass mit dem Veräußerungserlös eine finanzielle Schieflage beseitigt werden müsste. Eine solche Regelung hätte daher Mitnahmeeffekte zur Folge. Zum anderen können entsprechende Sachverhaltskonstellationen bei entsprechender Nachweiserbringung bzw. Glaubhaftmachung des betroffenen Steuerpflichtigen durch das örtlich zuständige Finanzamt dahingehend überprüft werden, ob im konkreten Einzelfall eine abweichende Steuerfestsetzung aus Billigkeitsgründen oder andere Billigkeitsmaßnahmen in Betracht zu ziehen sein könnten. Auch die vorgeschlagene



Alternative der Petentin, die Veräußerungsgewinnbesteuerung gänzlich (temporär) abzuschaffen, wird aus den vorgenannten Gründen vom Ausschuss nicht unterstützt. Der Petitionsausschuss sieht vor diesem Hintergrund keinen parlamentarischen Handlungsbedarf im Sinne der Eingabe und empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.