

28. Juni 2013

BMF-010203/0328-VI/6/2013

Anwendungsbereich des § 30 Abs. 4 EStG 1988 - Pauschale Einkünfteermittlung bei privaten Grundstücksveräußerungen

Aus aktuellem Anlass wird die Rechtsansicht des BMF hinsichtlich der Anwendbarkeit der pauschalen Einkünfteermittlung bei Veräußerung von nach dem 31.3.2012 angeschafften Grundstücken dargelegt.

Nach der Bestimmung des [§ 30 Abs. 4 erster Satz EStG 1988](#) kommt die pauschale Einkünfteermittlung nur bei Grundstücken, die am 31.03.2012 nicht steuerverfangen waren, zur Anwendung (Grundstücke des „Altvermögens“).

Sowohl nach dem Wortlaut als auch nach dem Zweck dieser Bestimmung bezieht sich [§ 30 Abs. 4 EStG 1988](#) somit nur auf Grundstücke, die zum 31.03.2012 nicht steuerverfangen **waren**. Daraus ergibt sich, dass diese Grundstücke zu diesem Zeitpunkt bereits im Vermögen des Veräußerers vorhanden gewesen sein mussten.

[§ 30 Abs. 4 EStG 1988](#) ist daher für Grundstücke, die erst nach dem 31.03.2012 angeschafft wurden, nicht anwendbar. Dies entspricht auch dem unmissverständlichem Sinn und Zweck der Bestimmung, der auch in den Gesetzesmaterialien zum 1. Stabilitätsgesetz 2012 zum Ausdruck kommt.

Die Regelung des [§ 30 Abs. 4 EStG 1988](#) ist auch nur für Grundstücke notwendig, die vor dem 01.04.2012 angeschafft wurden, weil ab diesem Tag angeschaffte Grundstücke jedenfalls der neuen Rechtslage unterliegen. Für diese Grundstücke besteht kein Regelungsbedarf, daher erstreckt sich [§ 30 Abs. 4 EStG 1988](#) auf diese Grundstücke nicht.

Aus dem Aufbau des § 30 EStG 1988 ist ersichtlich, dass Abs. 4 nur eine Sondernorm für bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bestimmung beim Veräußerer vorhandene Grundstücke darstellt. Für Grundstücke die erst danach angeschafft werden gilt die bereits zum Anschaffungszeitpunkt geltende allgemeine Regelung des [§ 30 Abs. 3 EStG 1988](#), der die Regeleinkünfteermittlung als grundsätzliche Einkünfteermittlungsmethode bei Grundstücksveräußerungen festschreibt.