

Titel:

Keine sonstigen Einkünfte bei Entschädigungszahlungen für Wertminderung eines Grundstücks

Normenkette:

EStG § 22 Nr. 3

Leitsatz:

Vorliegend hat der Kläger keine Leistung i.S. des § 22 Nr. 3 EStG erbracht, indem er der Projektgesellschaft gestattet hat, die auf seinem Grundstück eingebrachten Verankerungen auch nach Abschluss der Bauarbeiten zu belassen. Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise sollte die Entschädigungsleistung die dingliche Eigentumsbeschränkung und die damit einhergehende Wertminderung des Grundstücks des Klägers ausgleichen. (Rn. 23 – 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Entschädigungszahlung für die Gestattung des Grundstückseigentümers, bei der Bebauung des Nachbargrundstücks zum Zwecke von Abstützungs- und Unterfangungsmaßnahmen an der grenzständigen Außenwand, Verpressmittel und Verpressanker in den Untergrund des Grundstücks einzubringen, ist nicht einkommensteuerpflichtig, Einkommensteuer

Fundstellen:

StEd 2022, 73

EFG 2022, 246

DStRE 2022, 1362

LSK 2021, 41664

BeckRS 2021, 41664

Tenor

1. Der Einkommensteuerbescheid 2016 vom 8. Januar 2019 und die hierzu ergangene Einspruchsentscheidung vom 21. August 2020 werden dahingehend geändert, dass die steuerpflichtigen Einkünfte um 149.000 € gemindert werden. Die Berechnung der Steuer wird dem Finanzamt übertragen.
2. Das Finanzamt trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Das Urteil ist im Kostenpunkt für die Kläger vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu erstattenden Kosten der Kläger die Vollstreckung abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leisten.

Entscheidungsgründe

I.

1

Streitig ist die Steuerbarkeit einer Entschädigungszahlung.

2

Die Kläger wurden im Streitjahr 2016 als Eheleute zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. Der Kläger erzielte unter anderem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus einem Mietshaus in M ... Am 1. August 2016 traf der Kläger eine „Nachbarschaftsvereinbarung“ mit der Firma ... (nachfolgend Projektgesellschaft). Die Projektgesellschaft beabsichtigte den Abriss von Bestandsgebäuden und die anschließende Bebauung der Grundstücke an der ... Straße ..., die unmittelbar an das Grundstück des Klägers an der ... Straße ... angrenzen. In der Vereinbarung gestattete der Kläger der Projektgesellschaft unter anderem die fachmännische Durchführung von Unterfangungen im Düsenstrahlverfahren unter der grenzständigen Außenwand seines Grundstücks für die an der Grundstücksgrenze erforderlichen Abstütz-

und Unterfangungsmaßnahmen (Nr. 3 des Vertrages). Infolge dieser Unterfangung sollten circa 450 Kubikmeter Verpressmittel in dem Grundstück des Klägers verbleiben.

3

Außerdem gestattete der Kläger der Projektgesellschaft, circa 50 Verpressanker als Baubehelf in sein Grundstück einzuführen (Nr. 4 Absatz 1 des Vertrages). Nach Abschluss der Verankerungsmaßnahmen sollten die Anker entspannt werden und im Übrigen wirkungslos im Untergrund des Grundstücks des Klägers verbleiben. Im Fall einer Baumaßnahme auf dem Grundstück des Klägers sollten die Anker vom Kläger entsorgt werden. Für die eingebrachten Verpressanker und die Unterfangung im Düsenstrahlverfahren gewährte die Projektgesellschaft dem Kläger eine pauschale Entschädigungsleistung in Höhe von 150.000 € (Nr. 4 Absatz 2 des Vertrages). Überdies erklärte sich der Kläger mit der Anbringung eines Werbebanners an der Kommunwand des Gebäudes ... Straße ... ab dem 1. Juli 2016 bis voraussichtlich September 2017 einverstanden (Nr. 5 des Vertrages). Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Vereinbarung vom 1. August 2016 verwiesen.

4

In seiner Einkommensteuererklärung erklärte der Kläger im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Zusammenhang mit der Anbringung des Werbebanners an seinem Grundstück einen Betrag von 1.000 € als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung. Die restliche Entschädigungsleistung von 149.000 € wurde als veräußerungsähnlicher, nicht steuerbarer Vorgang behandelt.

5

Abweichend davon berücksichtigte das Finanzamt im Bescheid vom 8. Januar 2019 die Entschädigungsleistung in Höhe von 149.000 € als sonstige Einkünfte gemäß § 22 Nr. 3 Einkommensteuergesetz (EStG). Der dagegen eingelegte Einspruch wurde mit Einspruchsentscheidung vom 21. August 2020 als unbegründet zurückgewiesen.

6

Hiergegen richtet sich die vorliegende Klage. Zu Unrecht berücksichtige das Finanzamt die Entschädigungszahlung als steuerpflichtiges Entgelt nach § 22 Nr. 3 EStG. Die im Rahmen der Bebauung des Nachbargrundstücks angebrachten 50 Verpressanker würden auch nach Abschluss des Neubauvorhabens langfristig im Grundstück des Klägers verbleiben und müssten auf seine Kosten entfernt werden. Die Entschädigungszahlung von 150.000 € sei zum Ausgleich für diese vom Kläger zukünftig auf eigene Rechnung durchzuführenden Entsorgungsleistungen geleistet worden. Von der Entschädigungszahlung sei im Einvernehmen mit dem Finanzamt ein Teilbetrag von 1.000 € wirtschaftlich einem Entgelt für die Anbringung des Werbebanners während der Bauzeit zugeordnet und als steuerpflichtige Einnahme bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt worden.

7

Aufgrund der Nachbarschaftsvereinbarung werde weder das Eigentum des Klägers belastet noch verzichte er auf Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks bzw. bestelle dem Nachbarn eine Nutzungsmöglichkeit an seinem Eigentum. Vielmehr stelle die Zahlung einen wirtschaftlichen Ausgleich für die beim Kläger eingetretene Vermögensminderung aufgrund der zukünftig noch zu erbringenden Entfernungs- und Entsorgungskosten dar. Die zukünftig eintretende Belastung wirke sich wirtschaftlich zugleich in einer Minderung des Grundstückswerts aus, da eine isolierte Beseitigung des eingebrachten Materials bautechnisch nicht erfolgen könne. Die Vermögenssubstanz des Grundstücks bleibe aufgrund der eingebrachten Materialien nicht unverändert bestehen. Der Kläger könne zwar die vorherige Vermögenssubstanz ohne Mitwirkung der Projektgesellschaft grundsätzlich wiederherstellen, er müsse hierzu aber die eingebrachten Materialien kostenpflichtig entfernen und entsorgen lassen. Zahlungen zum Ausgleich einer Wertminderung führten nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) nur dann zu steuerpflichtigen sonstigen Leistungen nach § 22 Nr. 3 EStG, wenn die eingetretene Wertminderung eines Grundstücks Folge einer entgeltlichen Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks darstelle. Ein derartiger Sachverhalt sei vorliegend nicht gegeben.

8

Sofern das Finanzamt von einer einmaligen sonstigen Leistung ausgehe, seien zukünftig anfallende Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit einer einmaligen Leistung stünden, abweichend von dem Zu- und Abflussprinzip im Jahr der Vereinnahmung der einmaligen Leistung zu berücksichtigen.

Auch wenn der Zeitpunkt noch nicht feststehe, wann die im Grundstück des Klägers verbliebenen Baumaterialien letztlich entfernt würden, stehe doch fest, dass dafür in Zukunft Kosten anfallen werden.

9

Sofern die Zahlung der einkommensteuerpflichtigen Sphäre zuzuordnen sei, handle es sich im Übrigen um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Der Kläger habe der Projektgesellschaft gestattet, den Untergrund seines Grundstücks langfristig zu nutzen, einmalig Baumaterialien einzubringen und diese dauerhaft dort zu lagern. Deshalb sei die Zahlung von 149.000 € nach § 11 Abs. 1 Satz 3 EStG auf die Nutzungsdauer von 50 Jahre zu verteilen. Zu berücksichtigen sei jedoch, dass der Kläger keine Einkünfteerzielungsabsicht gehabt habe.

10

Die Kläger beantragen,

den Einkommensteuerbescheid 2016 vom 8. Januar 2019 und die hierzu ergangene Einspruchsentscheidung vom 21. August 2020 dahingehend zu ändern, dass die steuerpflichtigen Einkünfte um 149.000 € gemindert werden.

11

Das Finanzamt beantragt,

die Klage abzuweisen.

12

Ergänzend zu den Ausführungen in der Einspruchsentscheidung weist es darauf hin, dass es sich im Streitfall um eine einmalige Leistung handle. Sollten die Betonanker jemals entfernt werden, handle es sich insoweit nicht um Werbungskosten, die kausal mit der Zahlung von 149.000 € im Zusammenhang stünden. Vielmehr sei dann zu prüfen, ob es sich um eventuelle Herstellungskosten eines neuen Gebäudes oder sofort abzugsfähige Aufwendungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung handle.

13

Auch wenn die Betonanker im Boden verblieben, läge keine längerfristige Nutzung vor, da die Anker nach Abschluss der Baumaßnahme wieder entspannt worden seien und dadurch ihre Funktion verloren hätten. Da es sich nicht um eine langfristige Überlassung handle, sei auch keine Verteilung der Zahlung möglich.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Finanzamts-Akten, die im Verfahren gewechselten Schriftsätze sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung Bezug genommen.

II.

15

Die Klage ist begründet. Die vom Kläger empfangene Zahlung von 149.000 € unterliegt nicht der Einkommensteuer.

16

1. Das Finanzamt ist zwar zu Recht davon ausgegangen, dass das Entgelt nicht zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehört. Zu den Einkünften gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG gehören solche aus der Vermietung und Verpachtung unbeweglichen Vermögens. Derartige Einkünfte erzielt, wer einem anderen zeitlich begrenzt unbewegliches Vermögen gegen Entgelt zum Gebrauch oder zur Nutzung überlässt (ständige Rechtsprechung, vgl. BFH-Urteil vom 6. Mai 2003 IX R 64/98, BFH/NV 2003, 1175).

17

Diese Voraussetzungen liegen im Streitfall nicht vor. Mit der Nachbarschaftsvereinbarung vom 1. August 2016 gestattete der Kläger der Projektgesellschaft unter anderem, Abstütz- und Unterfangungsmaßnahmen an der grenzständigen Außenwand seines Grundstücks durchzuführen (Nr. 3 des Vertrages). Infolge dieser Unterfangung sollten circa 450 Kubikmeter Verpressmittel sowie circa 50 Verpressanker auf dem Grundstück des Klägers verbleiben. Für die eingebrachten Verpressanker und die Unterfangung im

Düsenstrahlverfahren gewährte die Projektgesellschaft dem Kläger eine pauschale Entschädigungsleistung in Höhe von 150.000 € (Nr. 4 Absatz 2 des Vertrages).

18

Da sich der Kläger mit dem Verbleib der Baumittel auf seinem Grundstück auf nicht absehbare Dauer einverstanden erklärt und dafür die Entschädigungszahlung erhalten hat, war Gegenstand der Vereinbarung nach Ansicht des Senats keine zeitlich begrenzte Nutzungsbefugnis. Anders als in dem Sachverhalt, der dem BFH-Urteil vom 2. März 2004 zugrunde liegt (IX R 43/03, BStBl II 2004, 507), hat der Kläger der Projektgesellschaft nicht nur während der Zeit, in der diese das Nachbargrundstück bebaut hat, gestattet, die auf seinem Grundstück eingebrachten Verankerungen zu belassen. Vielmehr sollten die Anker nach Abschluss der Verankerungsmaßnahmen entspannt werden und im Übrigen ebenso wie das per Düsenstrahlverfahren eingebrachte Verpressmittel ohne weitere zeitliche Bestimmung wirkungslos im Untergrund des Grundstücks des Klägers verbleiben.

19

Gegen die Annahme einer Nutzungsvereinbarung und der damit einhergehenden Zuordnung der Entschädigungszahlung zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung spricht außerdem, dass die Verpressanker nach Durchführung der erforderlichen Baumaßnahmen wieder entspannt werden sollten und insoweit ihre Funktion verloren hatten. Sie waren nunmehr „wirkungslos“ für die Projektgesellschaft geworden (vgl. Nr. 4 Abs. 1 des Vertrages), so dass eine weitere Nutzung dadurch entfallen ist.

20

2. Der Entschädigungsbetrag gehört auch nicht zu den sonstigen Einkünften nach § 22 Nr. 3 EStG.

21

Nach dieser Vorschrift sind sonstige Einkünfte (§ 2 Abs. 1 Nr.7 EStG) Einkünfte aus Leistungen, soweit sie weder zu anderen Einkunftsarten (§ 2 Abs. 1 Nr.1 bis 6) noch zu den Einkünften i.S. der Nummern 1, 1a, 2 oder 4 EStG gehören, z.B. Einkünfte aus gelegentlichen Vermittlungen und aus der Vermietung beweglicher Gegenstände. Leistung i.S. des § 22 Nr.3 EStG ist jedes Tun, Dulden oder Unterlassen, das Gegenstand eines entgeltlichen Vertrages sein kann und um des Entgelts willen erbracht wird; ausgenommen sind Veräußerungsvorgänge i.S. von § 22 Nr.2, § 23 Abs. 1 EStG (BFH-Urteil vom 14. November 1978 VIII R 72/76, BStBl II 1979, 298). Ein veräußerungsähnlicher Vorgang kann auch dann vorliegen, wenn der Steuerpflichtige mit dem Verzicht auf Vermögenswerte keine Vermögensgegenstände auf den Vertragspartner überträgt (vgl. Killat in: Herrmann/Heuer/Raupach, EStG/KStG, 302. Lieferung 02.2021, § 22 EStG Rz. 392 m.w.N.). Sofern ein Entgelt dafür erbracht wird, dass ein Vermögensgegenstand in seiner Substanz endgültig aufgegeben wird, gehört das Entgelt nicht zu den Einkünften gemäß § 22 Nr. 3 EStG (BFH-Urteile vom 18. Mai 2004 IX R 63/02, BStBl II 2004, 874, und vom 19. Dezember 2000 IX R 96/97, BStBl II 2001, 391).

22

Ob eine Zahlung als Entgelt für eine sonstige Leistung oder für die endgültige Aufgabe eines Vermögenswerts in seiner Substanz zu qualifizieren ist, richtet sich nach dem wirtschaftlichen Gehalt der zugrunde liegenden Leistungen. Entscheidend ist dabei nicht, wie die Parteien diese Leistungen benannt, sondern was sie nach dem Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse wirklich gewollt und tatsächlich bewirkt haben (vgl. BFH-Beschluss vom 22. August 2003 IX B 85/03, BFH/NV 2004, 41; BFH-Urteil vom 18. Mai 2004 IX R 63/02, BStBl II 2004, 874).

23

3. Nach der gebotenen Würdigung der Gesamtumstände des Streitfalls hat der Kläger keine Leistung i.S.d. § 22 Nr. 3 EStG erbracht, insbesondere liegt kein Entgelt für ein „Dulden“ vor. Die streitige Zahlung erfolgte anders als in den vom BFH entschiedenen Fällen nicht als Gegenleistung für die Hinnahme von Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück (vgl. zum Verzicht auf die Ausübung von Nachbarrechten BFH-Beschluss vom 22. August 2003 IX B 85/03, BFH/NV 2004, 41, zum Verzicht auf die Einhaltung eines Grenzabstands bei der Bebauung eines angrenzenden Grundstücks, BFH-Urteil vom 5. August 1976 VIII R 97/73, BStBl II 1977, 26, den Ausgleich von Beeinträchtigungen durch eine beabsichtigte Bebauung BFH-Urteil vom 8. März 1984 IX R 109/82, juris).

24

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise sollte die Zahlung vielmehr die dingliche Eigentumsbeschränkung und die damit einhergehende Wertminderung des Grundstücks des Klägers ausgleichen. Infolge der Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück und der für den Aushub der zweistöckigen Tiefgarage erforderlichen Abstütz- und Unterfangungsmaßnahmen wurden erhebliche Eingriffe in das Grundstück des Klägers durchgeführt. Unter den - eingeschossigen - Kellerboden seines Gebäudes wurde beim Aushub des Nachbargrundstücks eine erhebliche Menge an Verpressmitteln und Verpressanker eingeführt, die auch nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück dauerhaft auf seinem Grundstück verbleiben. Wie die Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung glaubhaft und substantiiert ausgeführt haben, müssten die im Erdreich verbliebenen Materialien bei Baumaßnahmen, beispielsweise einer Erneuerung der Unterkellerung bzw. einer Neubebauung des Grundstücks, auf jeden Fall auf Kosten des Klägers entfernt werden. Ein etwaiger Erwerber des Grundstückes würde die sich daraus ergebenden Konsequenzen bei seiner Preisbildung berücksichtigen und wegen der insoweit anfallenden Kosten nur einen niedrigeren Wert für das Grundstück zahlen. Insoweit liegt eine dauerhafte Beschränkung des Eigentums des Klägers vor. Diese Minderung des Bodenwerts sollte mit der Entschädigungszahlung pauschalierend abgegolten werden.

25

4. Die steuerpflichtigen Einkünfte sind daher in Höhe von 149.000 € herabzusetzen. Die Berechnung der Einkommensteuer wird dem Finanzamt übertragen (§ 100 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 69 Abs. 3 Satz 1 Finanzgerichtsordnung - FGO).

26

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hinsichtlich der Kosten und des Vollstreckungsschutzes folgt aus den §§ 151 Abs. 3, 155 FGO i.V.m. den §§ 708 Nr. 10, 711 der Zivilprozessordnung.