

---

**Datum:** 05.12.2000  
**Gericht:** Finanzgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 2 Senat  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 2 K 2600/00 E  
**ECLI:** ECLI:DE:FGD:2000:1205.2K2600.00E.00

---

**Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

---

**Tatbestand:**

1

Der Kläger ist Eigentümer einer Eigentumswohnung im Wohngebäude B-Straße ... in A. Mit notariell beurkundetem "Bauträgerkaufvertrag" vom 08.10.1992 hatte der Bruder des Klägers einen Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. ... in dem bis zum 28.02.1993 fertig zu stellenden Objekt B- Straße .... von der Firma X-GmbH erworben. Mit notariellem Vertrag vom 28.12.1993 übertrug sodann der Bruder das Eigentum an der o.g. Eigentumswohnung unentgeltlich auf den Kläger. In diesem Übertragungsvertrag ist u.a. ausgeführt, dass beim Erwerb und Halten der Eigentumswohnung der Bruder nur treuhänderisch für den Kläger tätig gewesen sei, da Letzterer wegen einer laufenden familienrechtlichen Auseinandersetzung nicht habe nach außen als Eigentümer in Erscheinung treten wollen. Das Eigenkapital, die Grundsteuer, die Kosten des Erwerbs und die laufenden Kosten und Steuern des Wohnungseigentums seien im Innenverhältnis ausschließlich durch den Kläger getragen worden. Zwischen den Brüdern habe Einigkeit bestanden, dass alle rechtlichen und steuerlichen Folgen aus dem Erwerb und dem Halten des Grundbesitzes ausschließlich den Kläger treffen sollten. Dieser wohne als Erstbezieher seit April 1993 in der Wohnung.

2

In der Einkommensteuererklärung für das Streitjahr 1998 beantragte der Kläger für die Eigentumswohnung den Abzugsbetrag nach § 10 e Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes EStG . Der Beklagte ließ den Abzugsbetrag im Einkommensteuerbescheid 1998 vom

3

08.04.1999 außer Ansatz, da der Gesamtbetrag der Einkünfte des Klägers im Veranlagungszeitraum 1998 über der in § 10 Abs. 5 a EStG genannten Begrenzung von 120.000 DM lag.

Nach erfolglosem Einspruch hat der Kläger Klage erhoben, zu deren Begründung er vorträgt: Die Einkünftebegrenzung nach § 10 e Abs. 5 a EStG sei nicht anzuwenden. Die Regelung gelte nur dann, wenn im Fall der Herstellung der Steuerpflichtige den Bauantrag nach dem 31.12.1991 gestellt habe oder im Falle der Anschaffung der Steuerpflichtige das Objekt aufgrund eines nach dem 31.12.1991 rechtswirksam geschlossenen obligatorischen Vertrages angeschafft habe. Im Streitfall sei er, der Kläger, allerdings als Bauherr anzusehen, so dass ein Herstellungsfall vorliege. Da der Bauantrag bereits am 05.12.1991 gestellt worden sei, sei somit die Begrenzung nach § 10 e Abs. 5 a EStG nicht anwendbar. Die Tatsache, dass nicht er selbst, sondern der Veräußerer den Bauantrag gestellt habe, stehe dem nicht entgegen. Denn trete der Steuerpflichtige in ein bereits durch den Veräußerer des Objekts eingeleitetes Baugenehmigungsverfahren ein, wirke der Zeitpunkt der Antragstellung durch den Veräußerer auch gegen den Steuerpflichtigen.

Der Kläger beantragt,

den Einkommensteuerbescheid vom 08.04./18.05.1999 in Form der Einspruchsentscheidung vom 23.03.2000 dahingehend zu ändern, dass der beantragte Abzugsbetrag nach § 10 e EStG gewährt wird.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, der Abzugsbetrag nach § 10 e Abs. 1 EStG sei dem Kläger zu Recht verwehrt worden. Denn dieser sei nicht Bauherr, sondern Käufer der in Rede stehenden Eigentumswohnung gewesen.

Die Beteiligten haben übereinstimmend ihr Einverständnis damit erklärt, dass der Berichterstatter an Stelle des Senats entscheidet.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist unbegründet.

Der angefochtene Einkommensteuerbescheid 1998 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten. Insbesondere hat der Beklagte zu Recht den Abzugsbetrag nach § 10 e Abs. 1 EStG nicht in Ansatz gebracht.

Nach der Übergangsregelung in § 52 Abs. 14 Satz 4 EStG ist § 10 e Abs. 5 a EStG erstmals auf Objekte anzuwenden,

- für die der Steuerpflichtige im Falle der Herstellung nach dem 31.12.1991 den Bauantrag gestellt oder mit der Herstellung begonnen hat o d e r

- die er im Falle der Anschaffung - nach dem 31.12.1991 aufgrund eines obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft hat.

Nach § 10 e Abs. 5 a EStG sind die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 nur für die Veranlagungszeiträume abziehbar, in denen der Gesamtbetrag der Einkünfte 120.000 DM,

bei zusammen veranlagten Ehegatten 240.000 DM, nicht übersteigt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte des Klägers im Streitjahr 1998 beträgt über 120.000 DM, so dass die Voraussetzungen für die Versagung des Abzugsbetrages gemäß § 10 e Abs. 5 a EStG im Veranlagungszeitraum 1998 vorliegen. Die vorgenannte Regelung ist im Streitfall auch anwendbar. Denn der Kläger hat das Objekt erst nach dem 31.12.1991 erworben. Er ist erst aufgrund des Übertragungsvertrages vom 28.12.1993 zivilrechtlicher Eigentümer der Wohnung geworden. 18

Auch wenn der Bruder des Kläger die Vereinbarung mit der Bauträgerfirma X vom 08.10.1992 als Treuhänder des Klägers getroffen hat, gilt nicht anderes. Zwar wäre dann bereits ab diesem Zeitpunkt die erworbene Eigentumswohnung steuerlich dem Kläger als dem Treugeber zuzurechnen; gleichwohl aber bleibt es dabei, dass das Objekt nach dem Stichtag des 31.12.1991 angeschafft wurde. Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger Hersteller der Wohnung war und ihm der vor dem Stichtag des 31.12.1991 gestellte Bauantrag der Firma X als eigene Herstellungsleistung zuzurechnen wäre, liegen nicht vor. Der Kläger hat das Baugeschehen weder beherrscht noch hat er ein Bauherrenrisiko getragen. Vielmehr war die Firma X 19

verpflichtet, das Objekt zu einem Festpreis schlüsselfertig zu erstellen und an den Bruder des Klägers zu übergeben. Dementsprechend bezeichnen sich in der mit "Bauträgerkaufvertrag" überschriebenen notariellen Vereinbarung vom 08.10.1992 auch die Vertragsparteien zutreffend als Käufer und Verkäufer. Auch im späteren Übertragungsvertrag zwischen dem Kläger und seinem Bruder vom 28.12.1993 geben beide an, die Eigentumswohnung von der Firma X erworben zu haben. Daraus folgt, dass der Vertragsbindungswille des Klägers auf den Erwerb und nicht auf die eigenverantwortliche Herstellung einer Eigentumswohnung gerichtet war. 20

Auch Sinn und Zweck der Übergangsregelung des § 52 Abs. 14 Satz 4 EStG rechtfertigen es nicht, den Bauträgerkaufvertrag einem Herstellungsvorgang gleich zu stellen. Die Übergangsregelung dient dem Vertrauensschutz; wer vor dem 31.12.1991 Dispositionen im Hinblick auf die Herstellung oder den Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung getroffen hatte, sollte im Hinblick auf seine Investitionsentscheidung geschützt werden. Im Streitfall aber hat der Kläger erstmals Dispositionen getroffen mit Abschluss des Bauträgerkaufvertrages vom 08.10.1992, also zu einem Zeitpunkt, als Investitionsentscheidungen nach der gesetzlichen Wertung nicht mehr als schutzwürdig angesehen werden. 21

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 der Finanzgerichtsordnung. 22