

Die Vertragsstrafe bei den Einkünften aus § 21 EStG als steuerbare Einnahme? „es kommt darauf an“ – über den Wert, die Systematik verstanden zu haben



Bei den sogenannten Überschusseinkunftsarten unterliegt (nur) der Überschuss

der Einnahmen über die Werbungskosten der Ertragsteuer. Sie sind aber nur dann als Einnahmen zu erfassen, wenn sie den Tatbestand einer der Überschusseinkunftsarten erfüllen (§ 8 Abs. 1 EStG). Erfüllt eine Einnahme den Tatbestand nicht, ist sie nicht steuerbar. Fraglich ist, wie eine im Zusammenhang mit einem vermieteten Haus stehende Vertragsstrafe steuerrechtlich zu bewerten ist. Zur Beurteilung stand der folgende Sachverhalt: In dem Kaufvertrag über ein noch zu errichtendes Haus hatte sich der Verkäufer verpflichtet, das Haus bis zum 31.12.2011 fertig zu stellen. Zur Absicherung dieses Termins hatten die Parteien in den Kaufvertrag eine Vertragsstrafe aufgenommen. Danach verpflichtete sich der Verkäufer, für jeden angefangenen Monat der späteren Fertigstellung 5.000 € an den Käufer zu zahlen. Die Vertragsstrafe diente ausdrücklich dem Zweck, die fristgerechte Fertigstellung abzusichern. Die Vertragsstrafe trat außerdem ausdrücklich neben etwaige, dem Käufer zustehende Ansprüche auf Schadensersatz wegen der verspäteten Fertigstellung.

Das Objekt wurde nicht zum 31.12.2011 fertig. Der Verkäufer zahlte im Jahr 2012 eine Vertragsstrafe i.H.v. 60.000 € an den Käufer. Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die Vertragsstrafe als Einnahme aus § 21 EStG zu erfassen sei. Denn die Vertragsstrafe sei der Ersatz für entgangene Mieteinnahmen des Käufers.

Diese Rechtsauffassung des Finanzamtes ist nicht haltbar. Denn die Vertragsstrafe i.H.v. 60.000 € ist keiner Überschusseinkunftsart zuzurechnen. Einnahmen aus § 21 EStG liegen nicht vor, weil die Vertragsstrafe kein Entgelt für die Nutzungsüberlassung ist. Denn das Haus war im Jahr 2012 noch nicht fertig gestellt. In Betracht kommt allenfalls eine Steuerbarkeit der Vertragsstrafe als Entschädigung im Sinne von §§ 21, 24 Nr. 1 a) EStG. Das aber setzte voraus, dass die Vertragsstrafe eine Entschädigung als Ersatz für entgangene oder entgehende Einnahmen wäre. Einen Ersatz für entgehende Einnahmen stellt die Vertragsstrafe nicht dar. Sie ist aber auch kein Ersatz für entgangene Einnahmen. Denn nach dem im Streitfall geschlossenen Kaufvertrag stand dem Käufer der Anspruch auf Schadensersatz (dazu gehören auch entgangene oder entgehende Einnahmen) **neben** dem Anspruch auf Zahlung der Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe war also im vorliegenden Fall kein pauschalierter Schadensersatz wegen entgangener Mieteinnahmen, sondern war ein Druckmittel eigener Art, um die fristgerechte Fertigstellung des Hauses abzusichern.

Die Vertragsstrafe mindert auch nicht die Anschaffungskosten des Hauses und des Grund und Bodens. Denn die Anschaffungskosten des Hauses und des Grund und Bodens sind durch die Vertragsstrafe unberührt. Der Käufer war nach dem Kaufvertrag zur Zahlung des Kaufpreises in voller Höhe verpflichtet. Denn auch der Verkäufer blieb trotz der Vertragsstrafe dazu verpflichtet, das Haus vertragsgemäß fertig zu stellen. Zutreffend ist die Vertragsstrafe somit dem Vermögensbereich

zuzuordnen. Die Vertragsstrafe ist damit im Ergebnis eine nichtsteuerbare Einnahme.

WS