

Hinweise zum gewerblichen Grundstückshandel

Die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb wird überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt. Dabei haben die Zahl der veräußerten Objekte und der zeitliche Abstand zwischen dem Erwerb des Grundstücks oder der Errichtung von Gebäuden und dem Verkauf eine indizielle Bedeutung. Eine nicht steuerbare Vermögensverwaltung ist in der Regel überschritten, wenn mehr als drei Objekte innerhalb eines Zeitraums von etwa fünf Jahren ab dem Erwerb oder der Errichtung der Objekte wieder veräußert werden. Der Fünf-Jahres-Zeitraum ist allerdings keine starre Grenze

- **Indizien für die Veräußerungsabsicht**

Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs - in der Regel fünf Jahre - zwischen Anschaffung bzw. Errichtung und Verkauf mindestens vier Objekte veräußert werde. In diesem Fall lassen nach der gefestigten BFH-Rechtsprechung die äußeren Umstände den Schluss zu, dass es dem Stpfl. bereits bei Anschaffung bzw. Errichtung auf die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung ankommt. Als Indiz für die Veräußerungsabsicht ist/sind u.a. der Kaufvertrag bzw. die Kaufverträge heranzuziehen. Dies gilt auch dann, wenn der Kaufvertrag anschließend nicht durch Übereignung der Wohnungen vollzogen worden ist. Es ist nicht auf das dingliche Rechtsgeschäft, sondern auf das obligatorische Rechtsgeschäft abzustellen. Als Indiz für die Veräußerungsabsicht kommen alle Handlungen des Stpfl. in Betracht, die auf das Vorhandensein des Willens zur Veräußerung schließen lassen. Die Betätigung dieses Willens durch Abschluss eines Vertrages ist ein derartiges Indiz, das nicht durch das spätere Scheitern des Vertragsvollzugs wegfällt. Nach der Entscheidung vom 5.12.2002 wird jedes als Objekt anzusehende Grundstück als steuerrechtlich eigenständig behandelt, auch wenn sämtliche Einheiten in einem einheitlichen Vertrag an einen einzigen Kunden verkauft werden. Die Wiederholungsabsicht ist aber zu prüfen.

- **Überschreiten des Fünfjahreszeitraums**

Wer fünf Objekte innerhalb eines Zeitraums von weniger als sechs Jahren anschafft und wieder veräußert, hat im Regelfall den Bereich privater Vermögensverwaltung verlassen; diese (äußeren) Umstände, die infolge des Zusammenhangs von Anschaffungen und Veräußerungen innerhalb eines begrenzten Zeitraums die notwendige Intensität gewerblicher Betätigung zum Ausdruck bringen und daher dem Bild eines Grundstückshändlers entsprechen, erlauben den Schluss, dass nicht die Fruchtziehung, sondern die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung und Verwertung im Vordergrund steht

Im Einzelfall können auch Objekte, die außerhalb des Fünfjahreszeitraums, aber innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb oder Errichtung veräußert werden, in den gewerblichen Grundstückshandel einzubeziehen sein

Hat der Stpfl. von insgesamt acht neu geschaffenen Wohneinheiten bereits nach knapp drei Jahren die ersten vier, und innerhalb von gut fünf Jahren sämtliche Wohneinheiten wieder verkauft, so stellt die Kürze der Zeit zwischen der Bebauung und den ersten Veräußerungen sowie die Gesamtzahl der Verkäufe innerhalb des fünf Jahre nur wenig übersteigenden Zeitraums ein außerordentlich starkes Indiz für das Vorliegen einer bedingten Verkaufsabsicht schon bei Beginn der Baumaßnahmen dar, das nicht dadurch zweifelsfrei entkräftet werden kann, dass die Wohnungen auf zumindest fünf Jahre fest vermietet wurden

- **Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze**

Objekte i.S.d. »Drei-Objekt-Grenze« sind Grundstücke jeglicher Art. Auf die Größe, den Wert oder die Nutzungsart des einzelnen Objekts kommt es nicht an. Bei der Prüfung der »Drei-Objekt-Grenze« sind alle Objektveräußerungen innerhalb eines Fünfjahreszeitraums einzubeziehen. Hierbei sind alle Objekte mitzuzählen, die innerhalb dieses Zeitraums angeschafft, hergestellt oder modernisiert worden sind.

Sollten hierzu noch Rückfragen bestehen, sind wir jederzeit gerne zu weiteren Erläuterungen bereit.

Ihr Team von: