



Arnsberg 20. November 2018
Gelsenkirchen, 26. November 2018
Meschede, 27. November 2018
Dortmund, 28. November 2018
Hagen, 29. November 2018
Soest, 11. Dezember 2018

Gewerblicher Grundstückshandel

ASW Akademie für Steuerrecht und Wirtschaft des Steuerberaterverbandes Westfalen-Lippe e.V.
Christoph Juhn LL.M./StB



Christoph Juhn

LL.M. Unternehmensteuerrecht
Steuerberater

**Steuerrechtliche Gestaltungsberatung
Laufende Steuerberatung**



Dr. jur. Sascha Besau

Rechtsanwalt, LL.M. (Mergers & Acquisitions)
Fachanwalt für Handels-/Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

Wirtschaftsrecht / Gesellschaftsrecht



Marius Christian Langenhorst

Rechtsanwalt, LL.M. (Taxation)
Fachanwalt für Steuerrecht

Wirtschaftsrecht / Gesellschaftsrecht



Carmen Rupprecht

Diplom Betriebswirtin (FH)
Steuerberaterin

Laufende Steuerberatung

BFH vom 5. April 2017 – X R 6/15

Wichtige Eckpunkte

- Auch ein gewerblicher Grundstückshandel setzt Gewinnerzielungsabsicht voraus.
- Die Gewinnerzielungsabsicht kann nachträglich entfallen.
- Gewerbliche Grundstückshändler muss ggf. Umstrukturierungsmaßnahmen ergreifen, um Gewinne zu erwirtschaften.
- Gewinne aus dem privaten Veräußerungsgeschäfts sind nicht in die Totalgewinnprognose einzubeziehen.
- Wird der Betrieb weder umstrukturiert noch aufgegeben, kommt es zum Strukturwandel zur Liebhaberei.

Grundsatz: Drei-Objekt-Grenze

Analyse eines 5-Jahreszeitraums

- Verkauf 1 bis 3 Objekte: Grundsätzlich noch normale Vermögensverwaltung
- Verkauf mind. 4 Objekte: Gewerblicher Grundstückshandel (ab dem 1. Objekt)

Welche Objekte werden gezählt?

- Grds. alle Grundstücke (auch Garagenstellplatz, Eigentumswohnung)
- Achtung: Mehrfamilienhäuser zählen mehrfach, wenn es Teileigentum ist
- Zeitraum zwischen Errichtung/Erwerb/Modernisierung und Verkauf beträgt
 - max. 5 Jahre
 - bei Branchenkundigen max. 10 Jahre (Bauunternehmer, Makler etc.)
- Zu eignen Wohnzwecken genutzten Immobilien scheiden grds. aus.
- Die Verkäufe der Ehegatten werden nicht mitgezählt (= jeder Ehegatte kann 3 Objekte veräußern)

Sonderfälle ≤ 3 Objekte (Tz. 28, 29)

Wurden nicht mehr als 3 Objekte veräußert, kann in nachfolgenden Fällen dennoch ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen:

1. Das Grundstück mit einem darauf vom Veräußerer zu errichtenden Gebäude wird bereits vor seiner Bebauung verkauft. Als Verkauf vor Bebauung ist ein Verkauf bis zur Fertigstellung des Gebäudes anzusehen.
2. Das Grundstück wird von vornherein auf Rechnung und nach Wünschen des Erwerbers bebaut.
3. Das Bauunternehmen des das Grundstück bebauenden Steuerpflichtigen erbringt erhebliche Leistungen für den Bau, die nicht wie unter fremden Dritten abgerechnet werden.
4. Das Bauvorhaben wird nur kurzfristig finanziert.
5. Der Steuerpflichtige beauftragt bereits während der Bauzeit einen Makler mit dem Verkauf des Objekts.
6. Vor Fertigstellung wird ein Vorvertrag mit dem künftigen Erwerber geschlossen.
7. Der Steuerpflichtige übernimmt über den bei Privatverkäufen üblichen Bereich hinaus Gewährleistungspflichten.
8. Unmittelbar nach dem Erwerb des Grundstücks wird mit der Bebauung begonnen und das Grundstück wird unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten veräußert.

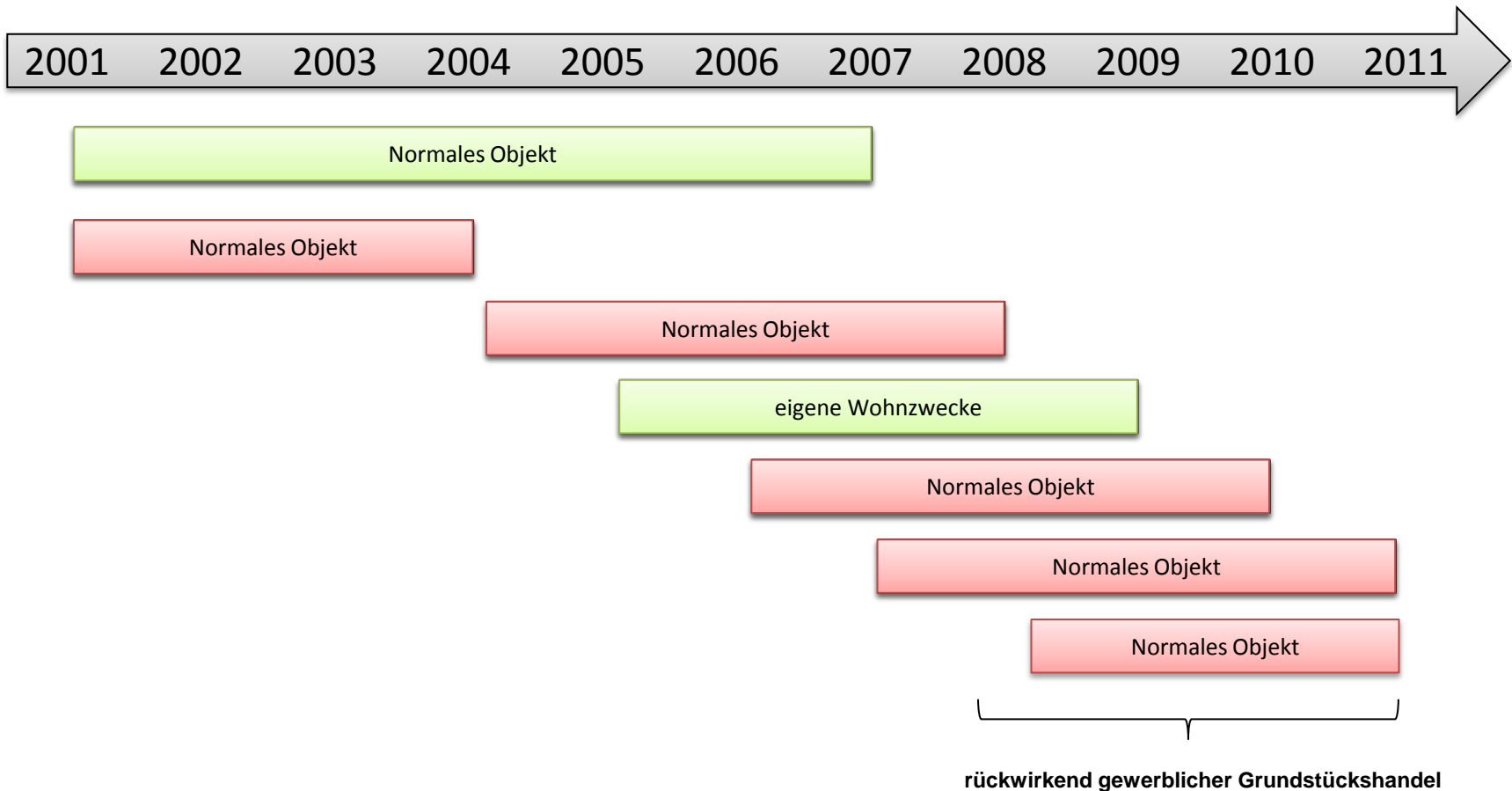
Sonderfälle > 3 Objekte (Tz. 30)

Auch wenn mehr als 3 Objekte veräußert wurden, kann in nachfolgenden Fällen ausnahmsweise ein gewerblicher Grundstückshandel verneint werden:

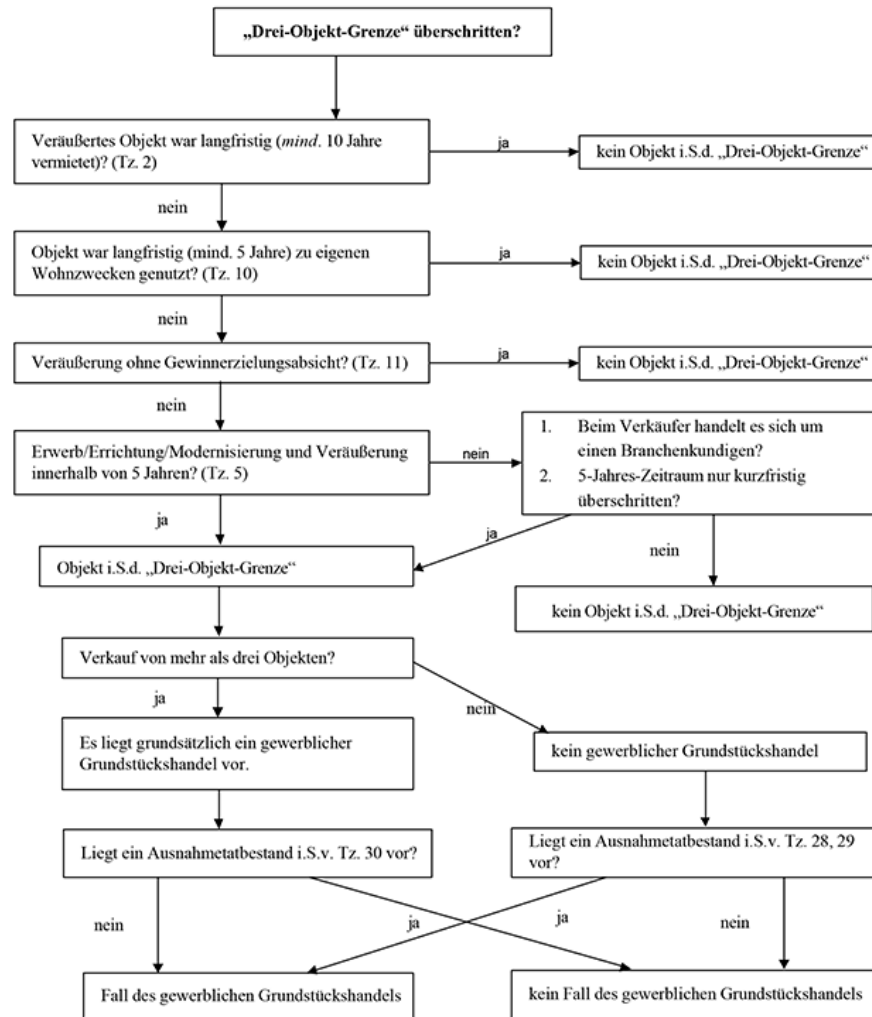
1. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken
2. Kauf und Verkauf ohne Gewinnerzielungsabsicht
3. Erwerb ohne Veräußerungsabsicht

Erhöhte Beweislast durch Steuerpflichtigen!

Beispiel



Vereinfachtes Prüfungsschema gem. BMF



Nachteile des gewerblichen Grundstückshandels?

Nachteile

- Grundstücke sind Umlaufvermögen (keine Afa!)
- Mieteinnahmen sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG)
- Veräußerungsgewinn sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG)
- Alle Einkünfte unterliegen der Gewerbesteuer

Aber

- Mieteinnahmen unterliegen auch bei normaler Vermögensverwaltung der Einkommensteuer (§ 21 EStG)
- Veräußerungsgewinn unterläge auch bei normaler Vermögensverwaltung der Einkommensteuer (§ 23 EStG)
- Gewerbesteuer ist auf die Einkommensteuer anrechenbar (§ 35 EStG)



Christoph Juhn

Master of Laws (LL.M.)

Steuerberater

Beratungsschwerpunkte

- Steuerrechtliche Gestaltungsberatung
- Unternehmensbesteuerung (Kapital- und Personengesellschaften)
- Umwandlungen und Umstrukturierungen
- Unternehmenskäufe und -verkäufe (M&A)
- Internationales Steuerrecht
- Vermögens- und Unternehmensnachfolgen

Kontakt

JUHNPartner GmbH
Steuerberatungsgesellschaft
Im Zollhafen 24, 50678 Köln

Telefon +49 221 999 832-12
Telefax +49 221 999 832-20
E-Mail Christoph.Juhn@Juhn.com
Internet www.Juhn.com

Urheberrechte

Inhalt, Zusammenstellung und Struktur dieser Präsentation sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung und Verbreitung von Informationen und Daten (Text, Bild, Grafik und Animationsdateien) sind ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung untersagt. Dies gilt auch für die auszugsweise Vervielfältigung und Verbreitung.

Gewährleistungsausschluss

Bei der Erstellung dieser Präsentation ist die größtmögliche Sorgfalt verwendet worden, dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Eine individuelle zivil- und steuerrechtliche Beratung bezogen auf den Einzelfall kann durch die in dieser Präsentation abstrakte rechtliche Darstellung nicht ersetzt werden. Diese Präsentation gibt unsere Interpretation der Rechtsquellen unter Berücksichtigung veröffentlichter Rechtsprechung und Literatur wieder. Sie basiert auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt des Datums dieser Präsentation. Nachträgliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, der Auffassungen der Finanzverwaltungen oder der Rechtsprechung, auch mit rückwirkenden Auswirkungen, sind möglich. Es ist möglich, dass die Finanzverwaltung und die zuständigen Gerichte eine von unserer Auffassung abweichende Würdigung des Sachverhaltes vornehmen könnten. Eine Nachsorgepflicht, dass wir auf eventuell später eintretende rechtliche oder tatsächliche Veränderungen oder neue Erkenntnisse hinzuweisen hat, besteht nicht. Durch die Überlassung der Präsentation wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet.