

BFG zu gewerblichem Grundstückshandel

Ob ein Immobilienverkauf als gewerblicher Grundstückshandel eingeordnet wird oder aus dem Privatvermögen heraus erzielt wird, bringt weitreichende steuerliche Konsequenzen mit sich. Die Besteuerung bei Unterstellung eines gewerblichen Grundstückshandels ist insofern schlechter gestellt, da weder der Sondersteuersatz von 30 % zur Anwendung kommt, noch die Befreiungen der Immobilienertragsteuer (z.B. durch Hauptwohnsitzbefreiung oder Herstellerbefreiung) in Anspruch genommen werden können. In der Praxis gestaltet es sich zumal oft schwierig, die Grenze zwischen einerseits einer bloßen Vermögensverwaltung mit anschließendem Verkauf und andererseits dem gewerblichen Grundstückshandel zu ziehen.

Vor das Bundesfinanzgericht (GZ RV/5101340/2016 vom 20.07.2020) gelangte ein Fall, in dem ein Steuerpflichtiger vier (Grundstücks)Parzellen in einem Zeitraum von vier Jahren verkaufte. Zuvor hatte er die Liegenschaften innerhalb von zwei Jahren erworben und neu parzellieren lassen, wobei die Errichtung und Vermietung von Doppelreihenhäusern geplant wurde. Die Errichtung hätte durch eine OG durchgeführt werden sollen, deren Gesellschafter der Steuerpflichtige war und die auch die Konzession zum Immobilientreuhandgeschäft hatte. Aufgrund einer Änderung im Umfeld der Grundstücke kam es schlussendlich jedoch nie zu einer Errichtung der Doppelreihenhäuser, sondern zum Verkauf der vier Teilparzellen, die für den ursprünglichen Bebauungsplan keine Rolle spielten. Der Verkäufer argumentierte, dass durch die ursprüngliche Vermietungsabsicht die Immobilienverwaltung im Vordergrund gestanden habe und er selbst in Bezug auf den Verkauf der vier Parzellen keine Werbung betrieben hatte - er wollte somit die günstigere Immobilienertragsteuer für sich nutzen.

Das BFG erwog, dass ein gewerblicher Grundstückshandel stets dann vorliegt, wenn das Tätigwerden des Steuerpflichtigen nach Art und Umfang jenes Ausmaß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist. Die Veräußerung wird dann zum gewerblichen Grundstückshandel, wenn sie auf planmäßige Art und Weise erfolgt. Auf den ursprünglichen Willen kommt es nicht an, d.h. auch wenn erst aufgrund eines später gefassten Willensentschlusses der Abverkauf planmäßig umgesetzt wird, kann gewerblicher

Grundstückshandel vorliegen. Dies stimmt auch mit der bisherigen VwGH Rechtsprechung überein, wonach es nicht auf die absolute Zahl der An- und Verkäufe ankommt, sondern auf das sich im Einzelfall bietende Gesamtbild der Betätigung. Berufliche Berührungspunkte zum Immobiliengeschäft wie im Fall die Gesellschafterstellung des Verkäufers an der "Immobilien OG" und das damit unterstellte Fachwissen sind geeignet, das Bild der Planmäßigkeit zu verstärken. Als weiteres Indiz für einen gewerblichen Grundstückshandel gilt die Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr. Selbst ohne nach außen erkennbarer Werbung kann eine Teilnahme am Wirtschaftsleben erfolgen, auch wenn man nur mit einer begrenzten Anzahl an potentiellen Käufern in Verbindung tritt.

Das BFG leitete somit aus dem Gesamtbild des Sachverhalts einen gewerblichen Grundstückshandel ab, wobei von Anfang an eine kommerzielle Nutzung für die Grundstücke absehbar gewesen war. Die Frage, ob eine Vermietungsabsicht besteht, ist mit der Wahl jener Möglichkeit zu beantworten, die den höchsten Grad der Wahrscheinlichkeit für sich hat. Für die gegenständlichen Grundstücke, die im ursprünglichen Bebauungsplan auch nicht vorgesehen waren, war der Verkauf die wahrscheinlichere Variante, womit Vermögensverwaltung ausgeschlossen wurde.

Bild: © Adobe Stock - Andrey Popov