

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN

MASTER-THESE

Titel der Master-These:

Gewerblicher Grundstückshandel und seine Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien

Verfasser: Bernhard Woschnagg

Matrikel-Nr.: 9752275

Studienrichtung: 992155

Beurteiler: Ing. Mag. Walter Stingl

Ich, Bernhard Woschnagg, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master Thesis, "**Gewerblicher Grundstückshandel und seine Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien**", 74 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master Thesis bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am

_____ Datum

_____ Unterschrift

I. Inhaltsverzeichnis

I.	INHALTSVERZEICHNIS	3
II.	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	5
III.	EINFÜHRUNG.....	6
	A. PROBLEMSTELLUNG.....	6
	1. <i>Allgemeines</i>	6
	B. GANG DER UNTERSUCHUNG.....	6
IV.	DER GEWERBLICHE GRUNDSTÜCKSHANDEL IM STEUERRECHT	6
	A. ALLGEMEINES.....	6
	B. DEFINITION DES BEGRIFFS „GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL“.....	6
	C. EINKÜNFTE AUS GEWERBEBETRIEB – MERKMALE EINER GEWERBLICHEN TÄTIGKEIT	6
	1. <i>Selbständigkeit</i>	6
	2. <i>Nachhaltigkeit</i>	6
	3. <i>Gewinnerzielungsabsicht</i>	6
	4. <i>Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr</i>	6
	5. <i>Negativabgrenzung zu anderen betrieblichen Einkunftsarten</i>	6
	6. <i>Überschreiten der reinen Vermögensverwaltung</i>	6
	D. ABGRENZUNG DER VERMÖGENSVERWALTUNG VOM GEWERBLICHEN GRUNDSTÜCKSHANDEL	6
	1. <i>Indizien für gewerblichen Grundstückshandel</i>	6
	2. <i>Indizien gegen gewerblichen Grundstückshandel</i>	6
	3. <i>Conclusio</i>	6
V.	STEUERLICHE KONSEQUENZEN DES GEWERBLICHEN GRUNDSTÜCKSHANDELS	6
	A. ZUORDNUNG EINER IMMOBILIE ZUM ANLAGE- ODER UMLAUFVERMÖGEN	6
	1. <i>Steuerliche Behandlung von Immobilien im Anlagevermögen</i>	6
	2. <i>Steuerliche Behandlung von Immobilien im Umlaufvermögen</i>	6
	3. <i>Übersicht über die unterschiedliche Behandlung von Anlage- und Umlaufvermögen</i>	6
	a) EXKURS: Grundstückshandel und Einnahmen- / Ausgabenrechnung.....	6
	B. UMSATZSTEUER UND GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL	6
	1. <i>Die Option auf Regelbesteuerung im Anlagevermögen</i>	6
	2. <i>Die Option auf Regelbesteuerung im Umlaufvermögen</i>	6
	C. BEGINN DER GEWERBLICHEN TÄTIGKEIT	6
VI.	AUSWIRKUNGEN DER EINSTUFUNG ALS GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHÄNDLER AUF DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN	6

A.	BEWERTUNG UND STEUERN.....	6
1.	<i>Netto-Zahlungsströme von Investitionen.....</i>	6
2.	<i>Darstellung der unterschiedlichen Zahlungsströme im Privat- bzw. Betriebsvermögen.....</i>	6
VII.	AUSWIRKUNGEN DES GEWERBLICHEN GRUNDSTÜCKSHANDELS AUF DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN	6
VIII.	ZUSAMMENFASSUNG.....	6
IX.	ANHANG.....	6
A.	RELEVANTE GESETZESSTELLEN.....	6
1.	§ 28 BAO.....	6
2.	§ 32 BAO.....	6
3.	§ 23 EStG.....	6
B.	RELEVANTE JUDIKATUR ZUM THEMA GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL.....	6
1.	<i>Kurzübersicht.....</i>	6
2.	<i>Zusammenfassung der Judikate.....</i>	6
C.	KRITERIEN FÜR GRUNDSTÜCKSHANDEL BZW. VERMÖGENSNUTZUNG.....	6
D.	BEWERTUNG VON IMMOBILIEN BEI EINLAGE INS BETRIEBSVERMÖGEN.....	6
X.	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	6
XI.	LITERATURVERZEICHNIS	6
A.	SELBSTÄNDIGE BÜCHER UND SCHRIFTEN.....	6
B.	AUFSÄTZE IN ZEITSCHRIFTEN UND ZEITUNGEN SOWIE BERICHTE.....	6
C.	GESETZE, KOMMENTARE UND SONSTIGE QUELLEN.....	6

II. Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
Abschn	Abschnitt
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft
AGs	Aktiengesellschaften
AK	Anschaffungskosten
Anh.	Anhang
Aufl.	Auflage
BAO	Bundesabgabenordnung
betr	betreffend
BGBL	Bundesgesetzblatt
Bmgl.	Bemessungsgrundlage
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
©	Copyright
d.	der
DCF	Discounted Cash Flow
d.h.	das heißt
dzt.	derzeit
€	Euro
Erl	Erläuterung
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuerrichtlinien

etc.	et cetera
EU	Europäische Union
evtl.	eventuell
f	und der / die folgende
ff	und der / die folgenden
FLD	Finanzlandesdirektion
GesbR	Gesellschaft nach bürgerlichem Recht
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HK	Herstellungskosten
idF	in der Folge
idR	in der Regel
IFB	Investitionsfreibetrag
i.S.	im Sinne
iSd	im Sinne des / der
jur.	juristisch (e)
Kap.	Kapitel
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
lfd.	laufende
lit	litera
m	Meter
m ²	Quadratmeter

nat.	natürlich (e)
OÖ	Oberösterreich
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖStZB	Österreichischer Steuer Zeitungs- Beitrag
p.a.	pro anno; per annum
rd	rund
RdW	Recht der Wirtschaft
RND	Restnutzungsdauer
Rz	Randzahl
S.	Seite
sh	siehe
s. o.	siehe oben
sog.	so genannte, so genannten
StPfl	Steuerpflichtige(r)
SWK	Steuer- und Wirtschaftskartei
t	tempus (Zeit)
TWA	Teilwertabschreibung
u.	und
udgl	und der / des gleichen
u.a.	unter anderem, unter anderen; und andere
u. v. a.	und viele andere
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw.	und so weiter

v.	von / vom
VfGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
VwGH-Erk	Verwaltungsgerichtshofs-Erkenntnis
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

III. Einführung

A. Problemstellung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit dem steuerrechtlichen Begriff des „gewerblichen Grundstückshandels“ und dessen Auswirkungen auf die Bewertung von Liegenschaften für den Steuerpflichtigen.

Da das Steuerrecht die Zahlungsströme aus Immobilienvermögen im Rahmen der unterschiedlichsten Einkunftsarten grundsätzlich¹ mit Steuerzahlungen belastet, ist es wichtig, diesen Einfluss zu quantifizieren.

Beim Vergleich mehrerer Investitionsprojekte kann die wirtschaftlich sinnvollste Variante nur anhand der Beurteilung der Zahlungsströme nach Steuern (Netto-Zahlungsströme) ermittelt werden.

Es soll daher in der Folge untersucht werden, auf welche Weise diesem Einflussfaktor Steuer – besonders unter Betrachtung der Problematik des gewerblichen Grundstückshandels – im Rahmen der Bewertung von Immobilien-Investitionen Rechnung getragen werden kann.

¹ abgesehen von der Thematik der „Liebhaberei“, bei der die gegenständliche Immobilie nicht als Einkunftsquelle anerkannt wird

1. Allgemeines

Da das Thema dieser Arbeit an sich schon relativ komplex ist, wurde versucht, den Text weitestgehend von Paragraphen und Gesetzesangaben freizuhalten, um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen. Die zugehörigen Verweise finden sich in den jeweiligen Fußnoten.

Weiters werden in der Folge vereinfachender Weise die Ausdrücke „Immobilie“, „Liegenschaft“ und „Grundstück“ als Synonyme verwendet. Sie sollen die Gesamtheit aus Grundstück und den sich darauf befindlichen Gebäuden bezeichnen.

Diese besondere Nomenklatur ist erforderlich, da sich der steuerrechtliche Begriff des „gewerblichen Grundstückshandels“ nicht nur – wie man vielleicht vermuten könnte – auf den „Grund und Boden“ bezieht², sondern sehr wohl auch alle sich auf diesem „Grund“ befindlichen Gebäude einschließt.

Sollte eine Differenzierung dieser Begriffe erforderlich sein, wird dies an der jeweiligen Stelle ausdrücklich erwähnt, bzw. werden die Begriffe „Grund“ und „Gebäude“ verwendet.

² wie in den einzelnen Wertermittlungsverfahren nach dem LBG bzw. der ÖNORM B1802

B. Gang der Untersuchung

Im Folgenden soll zuerst definiert werden, was der steuerrechtliche Begriff des „gewerblichen Grundstückshandels“ bedeutet bzw. in welchem Zusammenhang er überhaupt zu verstehen ist.

Anschließend wird versucht abzugrenzen, welche Kriterien für die Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler maßgeblich sind. In diesem Zusammenhang soll anhand einiger oberstgerichtlicher Entscheidungen gezeigt werden, dass zwar keine exakte „Trennlinie“ existiert, dass sich aber sehr wohl gewisse Entscheidungskriterien entwickelt haben.

Im darauf folgenden Kapitel werden die steuerlichen Konsequenzen erläutert, die sich aus der Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler ergeben.

Zuletzt wird gezeigt, wie sich die dargestellten steuerlichen Unterschiede im Kapitalwert einer Investitionsrechnung niederschlagen und welche Bewertungsmethoden herangezogen werden können, um diverse steuerrechtliche Auswirkungen in den Wert eines Zahlungsstromes mit einfließen lassen zu können.

IV. Der gewerbliche Grundstückshandel im Steuerrecht

A. Allgemeines

In diesem Kapitel soll zuerst definiert werden, was der Begriff „Gewerblicher Grundstückshandel“ eigentlich bedeutet und wofür er Verwendung findet. Anschließend wird versucht, eine Abgrenzung des gewerblichen Grundstückshandels von anderen Einkunftsarten des Steuerrechts vorzunehmen. Da diese Abgrenzung keinesfalls exakt durchführbar ist, und auch die Rechtsprechung sehr kasuistisch ist, wird anhand einiger Beispiele versucht, eine „Richtlinie“ zu geben, mittels derer die Entscheidung im Einzelfall leichter fallen soll.

B. Definition des Begriffs „gewerblicher Grundstückshandel“

Der steuerrechtliche Begriff des gewerblichen Grundstückshandels dient dazu, Einkünfte, die ein Steuerpflichtiger aus Grundstücksumsätzen in seinem Privatvermögen erzielt, ab dem Überschreiten bestimmter Grenzen, steuerlich „strenger“ zu behandeln. Dies geschieht durch die Einstufung dieser Einkünfte als „Einkünfte aus Gewerbebetrieb“³.

³ § 23 Abs 1 EStG, § 28 BAO, Rz 5401 EStR

Der An- und Verkauf eines Grundstücks wird aus steuerrechtlicher Sicht unterschiedlich behandelt, je nachdem welcher Einkunftsart des Einkommensteuergesetzes er zugeordnet wird.

Über den Begriff „gewerblicher Grundstückshandel“ werden Einkünfte, die ein Steuerpflichtiger aus Liegenschaften in seinem **Privatvermögen** erzielt, unter gewissen Umständen als „Einkünfte aus Gewerbebetrieb“ erfasst, und damit dem **Betriebsvermögen** zugeordnet.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist der Umstand, dass die Einkunftsarten des **außerbetrieblichen** Bereichs grundsätzlich **subsidiär** zu denen des **betrieblichen** Bereichs sind⁴. Das heißt, dass außerbetriebliche Einkünfte⁵ nur dann vorliegen können, wenn die gegenständliche Einkunftsquelle nicht bereits einer anderen betrieblichen Einkunftsart zugeordnet werden muss.

Die Konsequenzen dieser unterschiedlichen Einstufung werden weiter unten näher erläutert.⁶

Folgender Entscheidungsbaum soll die Möglichkeiten der Einteilung von Einkünften aus Grundstücksumsätzen veranschaulichen:

⁴ vgl. Doralt / Ruppe: Steuerrecht S. 26

⁵ wie etwa „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ (§ 28 EStG)

⁶ vgl. Kap. V

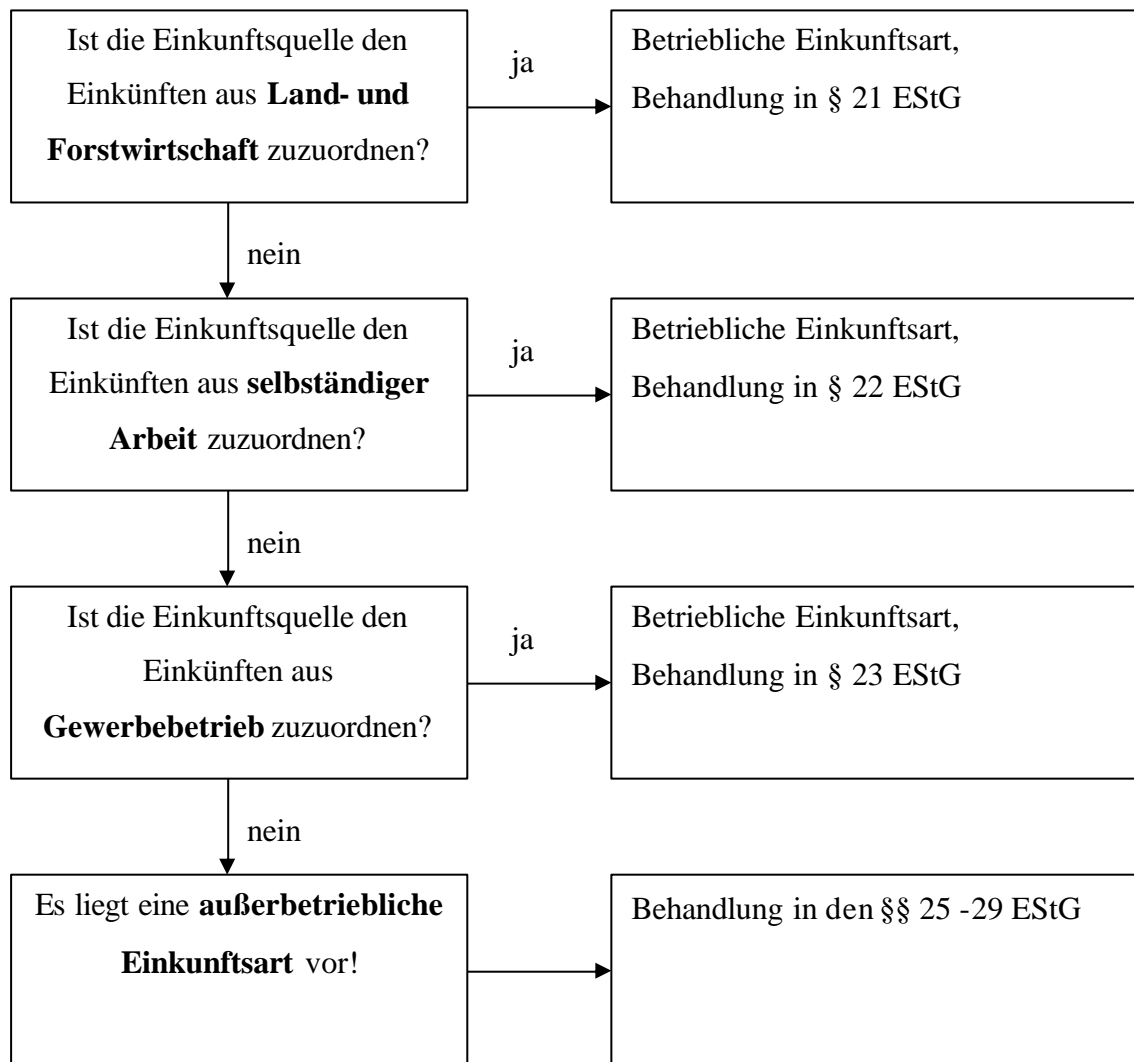


Abbildung 1: Entscheidungsbaum Einkunftsarten

In der Folge sollen die Entscheidungskriterien hinsichtlich der Unterscheidung von betrieblichen und außerbetrieblichen Einkünften herausgearbeitet werden. Diese haben maßgeblichen Einfluss auf den Umstand, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, oder nicht.

C. Einkünfte aus Gewerbebetrieb – Merkmale einer gewerblichen Tätigkeit

Das EStG definiert Einkünfte aus Gewerbebetrieb als: „Einkünfte aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, wenn die Betätigung weder als Ausübung der Land- und Forstwirtschaft noch als selbständige Arbeit anzusehen ist.“⁷ Außerdem ist es erforderlich, dass die Grenze zur reinen Vermögensverwaltung überschritten wird.⁸

Es sind also die folgenden Merkmale, die ein Steuerpflichtiger zu erfüllen hat, damit seine Tätigkeit als gewerblich anzusehen ist, bzw. umgekehrt, die er nicht erfüllen darf um nicht als gewerblicher Grundstückshändler eingestuft zu werden⁹:

1. Selbständigkeit

Selbständigkeit liegt vor, wenn der Steuerpflichtige:

- das **Unternehmerwagnis** trägt, d.h. die Höhe seiner Einkünfte vom Erfolg seines Tätigwerdens abhängt.
- die **Unternehmerinitiative** trägt.
- weisungsfrei ist.
- nicht organisatorisch in einen anderen Betrieb eingegliedert ist.
- auf **eigene Rechnung & Gefahr** tätig wird.

⁷ § 23 Abs 1 EStG

⁸ vgl. EStR 5401 ff

⁹ Zu beachten ist, dass im Steuerrecht grundsätzlich der wahre **wirtschaftliche Gehalt** und nicht die äußere Form eines Tatbestandes ausschlaggebend ist.

- auf eigene Verantwortung tätig wird.
- sich vertreten lassen kann¹⁰.

2. Nachhaltigkeit

Eine Tätigkeit ist grundsätzlich dann als nachhaltig anzusehen, wenn mehrere aufeinander folgende gleichartige Handlungen unter Ausnutzung derselben Gelegenheit und derselben dauernden Verhältnisse ausgeführt werden.

Bezogen auf den gewerblichen Grundstückshandel werden vereinfachend folgende Kriterien zur Untermauerung der Nachhaltigkeit herangezogen:

- **Veräußerung**
- **Wiederholungsabsicht**; entscheidend ist die Absicht des Steuerpflichtigen, eine tatsächliche Wiederholung ist nicht erforderlich¹¹
- **Tatsächliche Wiederholung** ohne vorherige Wiederholungsabsicht; dieses Tatbestandsmerkmal wird herangezogen, wenn sich die Absicht des Steuerpflichtigen nicht eindeutig feststellen lässt

3. Gewinnerzielungsabsicht

Die Gewinnerzielungsabsicht wird zwar als Kriterium einer gewerblichen Tätigkeit genannt, ist aber in vielerlei Hinsicht nur von relativer Bedeutung. Sie muss etwa keinesfalls Hauptzweck der Tätigkeit sein. Auch ist es ausreichend, wenn die

¹⁰ vgl. Rz 5402 EStR

¹¹ dieses Kriterium ist ein sehr strenger Maßstab, da somit bereits ein einmaliger Grundstücksverkauf ohne spätere Wiederholung ausreichend sein könnte, um nachhaltig tätig zu sein (vgl. RZ 5408 ff EStR)

Gewinnabsicht im Allgemeinen, nicht aber bei jeder einzelnen Erwerbshandlung vorliegt.

Die Bedeutung dieses Entscheidungskriterium spielt daher bei der Beurteilung, ob eine gewerbliche Tätigkeit vorliegt, eher eine untergeordnete Rolle.¹²

4. Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr

Die Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr ist ein weit auszulegendes Entscheidungskriterium. So ist bei der Erbringung von Leistungen, die ihrer Art nach geeignet sind, eine Auftragserteilung nicht nur durch einen einzelnen Auftraggeber zu ermöglichen, eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr zu bejahen, auch wenn der Steuerpflichtige nur gegenüber wenigen oder nur einem einzelnen Auftraggeber tätig wird.

Bezogen auf die Abgrenzung zwischen bloßer Vermögensverwaltung¹³ einerseits und gewerblicher Tätigkeit andererseits ist die Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr kein geeignetes Abgrenzungskriterium.¹⁴

¹² von wesentlicher Bedeutung ist hingegen die Frage nach einer tatsächlichen Gewinnerzielung, zumal diese als Abgrenzungskriterium hinsichtlich der „Liebhaberei“ heranzuziehen ist.

¹³ Zur Definition der Vermögensverwaltung siehe Kap. IV.C.6

¹⁴ Rz 5425 EStR

5. Negativabgrenzung zu anderen betrieblichen Einkunftsarten

Da die oben genannten Merkmale allen betrieblichen Einkunftsarten gemein sind, muss im Sinne einer Negativ-Abgrenzung eingeschränkt werden, dass nur jene Tätigkeit gewerblich sein kann, die nicht bereits als Ausübung der Land- & Forstwirtschaft oder einer selbständigen Arbeit anzusehen ist¹⁵.

6. Überschreiten der reinen Vermögensverwaltung

Der Begriff der Vermögensverwaltung dient der **Abgrenzung der Einkünfte aus Gewerbebetrieb von den außerbetrieblichen Einkunftsarten**,¹⁶ und ist als das Hauptabgrenzungskriterium hinsichtlich der Einstufung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt oder nicht, zu betrachten.

Vermögensverwaltung im Sinne der steuerlichen Vorschriften ist eine Tätigkeit, die darauf gerichtet ist, aus einem **zu erhaltendem Substanzwert die Erträge zu erzielen**. Am Ende dieser Vermögensnutzung kann zwar auch die Veräußerung des Vermögensgegenstandes stehen, allerdings nicht als eigentlicher Zweck der Gewinnerzielung, sondern als hinter die laufende Erzielung von Einkünften zurücktretender Effekt.

Im Gegensatz dazu ist eine **gewerbliche Tätigkeit** durch die **Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte** mittels Umschichtung oder durch **zusätzliche über die Aufgaben einer Verwaltung hinausgehende Tätigkeiten und Leistungen**

¹⁵ vgl. auch Abbildung 1 in Kap. IV.B

¹⁶ Rz 5419 EStR

gekennzeichnet. D. h., es werden Maßnahmen gesetzt um Einkünfte zu erzielen, die jene Einkünfte übersteigen, die sich alleine aufgrund des bloßen Kapitaleinsatzes erzielen ließen.¹⁷

Ob Vermögensverwaltung von Privatvermögen oder gewerbliche Vermögensverwertung vorliegt, ist immer eine Frage, die nach dem jeweiligen Gesamtbild des Einzelfalls zu entscheiden ist.¹⁸

D. Abgrenzung der Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel

Wie im vorigen Kapitel erwähnt ist es die Überschreitung der reinen Vermögensverwaltung, die den Verkauf von Grundstücken zur gewerblichen Tätigkeit macht.

Da die Rechtsprechung in diesem Bereich teilweise sehr auf die Gegebenheiten des Einzelfalles eingeht, sollen an dieser Stelle lediglich einige Indizien für und gegen die Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler aufgezählt werden¹⁹, die jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.²⁰

¹⁷ Rz 5420 EStR

¹⁸ Rz 5424 EStR

¹⁹ vgl. Rz 5445 ff EStR

²⁰ Für nähere Ausführungen zu den relevanten Judikaten siehe auch Kap. IX.B

1. Indizien für gewerblichen Grundstückshandel

- Planmäßige Parzellierung, Aufschließung (Baureifmachung) und anschließende Verwertung (die Parzellierung einer Liegenschaft mit nachfolgendem Verkauf der Parzellen begründet für sich alleine noch keinen Gewerbebetrieb)
- Arrondierung bzw. Verbesserung des landwirtschaftlichen Betriebes durch den Veräußerungserlös
- Betreiben eines Bebauungsplanes durch Anregung, Aufstellung von Entwürfen, aktive Verfolgung der erstellten Pläne und anschließende Parzellierung entsprechend diesem Bebauungsplan
- Schaffung wesentlicher Voraussetzungen für die Erschließung und künftige Bebauung, wie z.B. die vertragliche Verpflichtung der Käufer, sämtliche Aufschließungskosten zu tragen
- Verpflichtung des Verkäufers gegenüber der Gemeinde, die Erschließung der Fläche vorzunehmen und die damit verbundenen Kosten zu tragen
- Verkaufsaktivitäten usw. sind dem Verkäufer als eigene Tätigkeit zuzuordnen, auch wenn er sich dazu eines Dritten bedient, der derartige Geschäfte eigengewerblich betreibt
- Wiederholte Veräußerung von Grundstücken, die bereits in der Absicht der alsbaldigen Veräußerung erworben wurden
- Hohe Fremdkapitalquoten lassen eine spätere Veräußerung der Grundstücke nahe liegend erscheinen
- Große Dichte von Grundstücksverkäufen bzw. kontinuierlich betriebene Abverkäufe

- Verwendung des Erlöses aus dem Verkauf zum Erwerb eines weiteren Grundstückes²¹
- Keine eindeutige Trennung beruflicher und persönlicher Verflechtungen bei Personen, die sich mit Grundstücksgeschäften befassen (z.B. Immobilienmakler, Immobilienverwalter).

2. Indizien gegen gewerblichen Grundstückshandel

- Die Verkäufe nehmen zwar einen erheblichen Umfang an, andere Maßnahmen treten jedoch nicht hinzu
- Einzelveräußerungen erscheinen gegenüber Großverkäufen günstiger
- Veräußerung von Immobilien bei sich (zufällig) bietender Gelegenheit
- allmählicher Verkauf bzw. Ringtausch
- Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Parzellierung und Baureifmachung führen, wobei ursprünglich nur eine Gesamtverkaufstransaktion geplant war
- Einschränkung der freien Verfügung über die veräußerte Grundstücksfläche durch entsprechende Auflagen der Gemeinde, wie z.B. das Verlangen, dass bestimmte Flächen für sozialen Wohnbau zur Verfügung gestellt werden müssen, das Bestimmen der Größe der Baugrundstücke, die ausschließliche Festlegung der Baumaßnahmen für die Aufschließung²²

²¹ vgl. VwGH 25.3.1999, 94/15/0171

²² vgl. VwGH 26.4.1989, 89/14/0004

3. Conclusio

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in jedem Fall die **Art und der Umfang des tatsächlichen Tätigwerdens** als entscheidendes Abgrenzungskriterium zwischen Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel dienen.

Werden Vermögenswerte bloß vereinzelt unter Ausnutzung von sich zufällig ergebenden Möglichkeiten veräußert oder durch neue ersetzt, um das vorhandene Vermögen besser nutzen zu können, ist noch von Vermögensverwaltung auszugehen. Wird der Grund und Boden jedoch als **Ware** behandelt, ist in jedem Fall von einer gewerblichen Tätigkeit auszugehen.

Eine Abbildung, die versucht die einzelnen Kriterien für Grundstückshandel bzw. Vermögensverwaltung tabellarisch darzustellen, findet sich im Anhang.²³

Aus dieser Differenzierung folgt jedenfalls die Notwendigkeit einer **mehrjährigen**, über den einzelnen Veranlagungszeitraum hinausgehenden, **Betrachtung**.

²³ vgl. Anhang IX.B

V. Steuerliche Konsequenzen des gewerblichen Grundstückshandels

Die Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler führt – im Vergleich zur außerbetrieblichen Einkunftsart Vermietung und Verpachtung – zu einer unterschiedlichen Behandlung der Tätigkeit in folgenden Bereichen:

- Gewinnermittlung
- Einkommensteuer
- Investitionsbegünstigungen
- Veräußerungsgewinn und
- Umsatzsteuer

Wie bereits weiter oben erwähnt²⁴, handelt es sich bei der **bloßen Vermietung von Immobilien** um eine **vermögensverwaltende Tätigkeit**, deren Einkünfte den außerbetrieblichen Einkunftsarten zuzuordnen sind, während im Falle des **gewerblichen Grundstückshandels** eine **gewerbliche Tätigkeit** und somit Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb vorliegen, die den betrieblichen Einkunftsarten zuzuordnen sind.

Daraus ergeben sich nachfolgende steuerliche Besonderheiten gegenüber der bloßen Vermögensverwaltung²⁵:

- Die Ermittlung der Einkünfte erfolgt durch Bilanzierung²⁶ oder im Rahmen der Einnahmen- / Ausgabenrechnung.²⁷

²⁴ vgl. Kap. IV.B

²⁵ vgl. Stingl / Nidetzky, Handbuch Immobilien und Steuern

²⁶ § 5 oder § 4 Abs 1 EStG

²⁷ § 4 Abs 3 EStG

- Wertänderungen am „Stamm“ sind grundsätzlich steuerwirksam, d.h. etwaige Veräußerungsgewinne einer Immobilie unterliegen immer der vollen Steuerpflicht. Die Möglichkeit nach Ablauf der Spekulationsfrist steuerfrei zu veräußern existiert nicht²⁸.
- Als Ausgleich für die volle Steuerpflicht des Veräußerungsgewinnes einer Immobilie existiert bei Erfüllen der gesetzlichen Voraussetzungen²⁹ die Möglichkeit, die durch den Verkauf einer Immobilie aufgedeckten stillen Reserven auf eine neu angeschaffte Immobilie zu übertragen. Dadurch lässt sich die Besteuerung des Veräußerungsgewinnes zumindest verschieben.³⁰
- Der Verlustvortrag ist grundsätzlich möglich, wobei sowohl der Verlustausgleich als auch der Verlustvortrag nur innerhalb derselben Einkunftsquelle erfolgen kann. Seit dem Wirtschaftsjahr 2001 (2000 / 2001) ist die 75 %-Verlustvortragsgrenze zu beachten.
- Umgründungen können durchgeführt werden, da das im Umgründungssteuergesetz geforderte Vorliegen eines Betriebes bzw. Teilbetriebes in der Regel erfüllt sein wird. Jedoch müssen auch die übrigen Erfordernisse des Umgründungssteuergesetzes beachtet werden.
- Bis 31. 12. 2000 war die Dotierung eines Investitionsfreibetrages (IFB) möglich³¹

²⁸ Außerhalb der betrieblichen Einkünfte werden Grundstücksveräußerungen nur im Rahmen der zehn- bzw. fünfzehnjährigen Spekulationsfrist des § 30 EStG erfasst.

²⁹ § 12 EStG

³⁰ Zu beachten ist allerdings, dass diese Möglichkeit nur bei Immobilien des Anlagevermögens besteht. Muss ein Grundstück hingegen dem Umlaufvermögen zugeordnet werden, ist eine Übertragung der stillen Reserven nicht möglich!

³¹ Auch die Dotierung eines IFB ist nur im Rahmen des Anlagevermögens möglich

A. Zuordnung einer Immobilie zum Anlage- oder Umlaufvermögen

Sofern sich der Gegenstand eines Unternehmens sowohl auf die Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden als auch auf die Entwicklung und Verwertung derselben erstreckt, wird für die Zuordnung einer Immobilie zum Anlage- oder Umlaufvermögen jeweils zu untersuchen sein, in welcher Weise die Immobilie dem Unternehmen dienen soll. In beiden Fällen liegt jedenfalls **Betriebsvermögen** vor.

Soll die Nutzung in der Form erfolgen, dass laufende Mieterträge erzielt werden, so ist die Immobilie dem Anlagevermögen zuzuordnen. Ist die Nutzung hingegen darauf gerichtet, kurzfristig die Wertsteigerung eines Grundstücks, auch nach erfolgter Entwicklung, durch Veräußerung zu realisieren, ist die Liegenschaft zum Umlaufvermögen zu zählen. Daran ändert auch eine etwaige zwischenzeitige Vermietung nichts.³² Maßgeblich für die Zuordnung zum Anlage- oder Umlaufvermögen ist die **Absicht** des Immobilieneigentümers.

Welche unterschiedlichen steuerlichen Konsequenzen sich aus der Zuordnung einer Immobilie innerhalb des Betriebsvermögens zum Anlage- oder Umlaufvermögen ergeben, soll in der Folge gezeigt werden.

³² vgl. Rz 616 EStR

1. Steuerliche Behandlung von Immobilien im Anlagevermögen

Soll eine Liegenschaft nach Absicht des Eigentümers langfristig zur Erzielung laufender Mieterträge dienen³³, und daher dauerhaft Teil des Betriebsvermögens sein, so stehen folgende Möglichkeiten offen:

- Der **Abschreibungssatz** des Gebäudeanteiles beträgt **je nach Nutzung** beim Mieter **2 % bis 3 %**³⁴
- Bei denkmalgeschützten Objekten, können Herstellungskosten unter gewissen Voraussetzungen³⁵ **beschleunigt**– auf **10 Jahre** – **abgeschrieben** werden
- Gehört die Liegenschaft zum Anlagevermögen, können bei der Veräußerung aufgedeckte **stille Reserven auf neu angeschaffte Liegenschaften übertragen** werden, sofern die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen³⁶ erfüllt werden
- Erfolgt die Gewinnermittlung nach § 4 Abs 1 EStG, bleiben Wertsteigerungen des nackten Grund und Bodens bei der Gewinnermittlung außer Ansatz.

³³ eindeutige Zweckwidmung zum Anlagevermögen

³⁴ § 8 Abs 1 EStG

³⁵ § 8 Abs 2 EStG

³⁶ § 12 EStG

2. Steuerliche Behandlung von Immobilien im Umlaufvermögen

Wird eine Liegenschaft hingegen zur Erzielung kurzfristiger Wertsteigerungen mit der Absicht einer absehbaren Verwertung im Betriebsvermögen gehalten³⁷, so gelten folgende Einschränkungen:

- **keine laufende Absetzung für Abnutzung:** Ein etwaiger Wertverlust einer Liegenschaft kann bei Zugehörigkeit zum Umlaufvermögen nur durch eine **Teilwertabschreibung** geltend gemacht werden. Dazu muss der Marktwert der Immobilie unter den bisher aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegen
- **keine beschleunigte Abschreibung** bei denkmalgeschützten Gebäuden
- **keine Übertragung stiller Reserven**
- aufgedeckte stille Reserven aus Grund und Boden können bei der Gewinnermittlung nach § 4 Abs 1 EStG nicht ausgeschieden werden
- Bei Gebäuden, die zum Umlaufvermögen zählen, sind im Falle der Gewinnermittlung durch Bilanzierung auch Instandsetzungsaufwendungen zu aktivieren. Lediglich laufende Erhaltungsarbeiten können auch bei Zugehörigkeit zum Umlaufvermögen sofort aufwandswirksam geltend gemacht werden

³⁷ eindeutige Zweckwidmung zum Umlaufvermögen

3. Übersicht über die unterschiedliche Behandlung von Anlage- und Umlaufvermögen

	Anlagevermögen	Umlaufvermögen
AfA des Gebäudeanteils	2 % - 3 % (je nach Nutzung)	– evtl. TWA
Beschleunigte Abschreibung bei denkmalgeschützten Gebäuden	auf 10 Jahre	–
Übertragung aufgedeckter stiller Reserven	auf Liegenschaften	–
Wertsteigerungen des Bodens bleiben außer Ansatz	bei Gewinnermittlung nach § 4 Abs 1 EStG	–

Unabhängig davon, ob eine Liegenschaft dem Anlage- oder Umlaufvermögen zugehört, ist der anfallende Gewinn aus der Veräußerung jedenfalls steuerpflichtig³⁸, da die Immobilien dem Betriebsvermögen zugehören, und somit die Bestimmungen über Spekulationsgeschäfte³⁹ nicht zur Anwendung kommen. Einen Sonderfall in diesem Zusammenhang bildet die Gewinnermittlung eines Grundstückshändlers im Rahmen der Einnahmen- / Ausgabenrechnung⁴⁰.

³⁸ Im Falle der Bildung einer Übertragungsrücklage gem. § 12 EStG erfolgt die volle Besteuerung des Veräußerungsgewinnes verteilt über den Zeitraum, in dem eben diese Rücklage wieder aufgelöst wird.

³⁹ § 30 EStG

⁴⁰ § 4 Abs 3 EStG

a) EXKURS: Grundstückshandel und Einnahmen- / Ausgabenrechnung⁴¹

Erfolgt die Gewinnermittlung eines Grundstückshändlers im Wege der Einnahmen- / Ausgabenrechnung,⁴² so ist der Ankauf von Immobilien die zum Umlaufvermögen zählen, sofort aufwandswirksam zu erfassen, da dieser als Wareneinkauf behandelt wird.

Dies kann dazu führen, dass bei Verkauf eines Grundstückes und Anschaffung einer neuen Liegenschaft im selben Wirtschaftsjahr, der Gewinn aus der Veräußerung mit dem Ankaufspreis (Wareneinsatz) der neu angeschafften Immobilie saldiert werden kann.

Es kommt zwar auf diese Weise zu keiner endgültigen Steuervermeidung, aber die endgültige steuerpflichtige Gewinnrealisierung wird bis zum nächsten Verkauf einer Immobilie verschoben.⁴³

Zu beachten ist, dass diese Form der Gewinnermittlung nur dann zulässig ist, wenn die **Umsätze** aus dem Verkauf von Grundstücken **in zwei aufeinander folgenden Jahren jeweils unter € 400.000,-** liegen, da sonst zwingend auf Gewinnermittlung durch Bilanzierung umzustellen ist.⁴⁴

⁴¹ vgl. Stingl / Nidetzky, Handbuch Immobilien und Steuern, Kap. 13.2.1.22

⁴² § 4 Abs 3 EStG

⁴³ Zu beachten ist allerdings, dass gem. § 2 Abs 2a EStG Verluste aus der Beteiligung an einer Gesellschaft, bei der das Erzielen steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht, sowie Verluste aus Betrieben, deren Unternehmensschwerpunkt im Verwalten unkörperlicher Wirtschaftsgüter oder in der gewerblichen Vermietung von Wirtschaftsgütern liegt, weder ausgleichs-, noch gem. § 18 Abs. 6 und 7 EStG vortragsfähig sind. („Wartetasten-Verluste“)

⁴⁴ vgl. § 125 BAO

Eine Vermeidung dieser gesetzlichen Bestimmung kann dadurch erreicht werden, dass einzelne Liegenschaftsprojekte je nach ihrem geplanten Volumen jeweils in gesonderten Gesellschaften abgewickelt werden.

B. Umsatzsteuer und gewerblicher Grundstückshandel

Eine unterschiedliche Behandlung des gewerblichen Grundstückshandels im Vergleich zu den außerbetrieblichen Einkünften ergibt sich auch im Bereich der Umsatzsteuer.

Grundsätzlich sind Liegenschaftsumsätze unecht umsatzsteuerbefreit.⁴⁵ D. h., dass ihr Verkauf ohne Verrechnung von Umsatzsteuer vorgenommen werden kann. Dafür dürfen auch sämtliche Vorsteuern, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung dieser Immobilie in Rechnung gestellt wurden, nicht geltend gemacht werden. Die Vorsteuern werden daher zu einem relevanten Kostenfaktor.

1. Die Option auf Regelbesteuerung im Anlagevermögen

Wird ein Gebäude dem **Anlagevermögen** zugerechnet, weil es langfristig dazu dienen soll, umsatzsteuerpflichtige Einkünfte aus dessen Vermietung zu erzielen, so können sämtliche Vorsteuern im Zusammenhang mit der Anschaffung und allfälligen Sanierungen dieser Liegenschaft beim Finanzamt geltend gemacht werden, wenn seitens des Verkäufers zur Umsatzsteuerpflicht⁴⁶ optiert wurde. Zusätzliche

⁴⁵ § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG

⁴⁶ gem. § 6 Abs 2 UStG

Voraussetzungen in diesem Zusammenhang sind, dass dem Käufer eine Rechnung gelegt wurde und dass dieser steuerpflichtige Umsätze tätigt.

Die Vorsteuern können in diesem Fall vom Käufer beim Finanzamt geltend gemacht werden und stellen somit lediglich einen Durchlaufposten und keinen Kostenfaktor dar.

2. Die Option auf Regelbesteuerung im Umlaufvermögen

Ist eine Liegenschaft nach der Absicht des Käufers zum Weiterverkauf bestimmt und somit dem **Umlaufvermögen** zuzurechnen, hat der Verkäufer wie gehabt die Möglichkeit, hinsichtlich des Verkaufes der Immobilie auf die Umsatzsteuerpflicht zu optieren und den gesamten Verkaufspreis der 20 %igen Umsatzsteuer zu unterwerfen.

Allerdings kann der Käufer im Unterschied zu Liegenschaften, die sich im Anlagevermögen befinden, die Vorsteuern erst in jenem Zeitpunkt geltend machen, in dem er den Grundstücksumsatz tatsächlich tätigt.⁴⁷

D. h., dass der Käufer erst zum Zeitpunkt des Weiterverkaufes den Anspruch auf Abzug jener Vorsteuern hat, die mit dem Grundstücksankauf in Zusammenhang stehen. Bis zum tatsächlichen Grundstücksumsatz sind diese Vorsteuern vom Abzug ausgeschlossen und bilden daher zu mindest einen Liquiditäts- und Zinsverlust.⁴⁸

⁴⁷ § 6 Abs 2 letzter Satz UStG

⁴⁸ § 12 Abs 3 UStG

C. Beginn der gewerblichen Tätigkeit

Äußerste Vorsicht sollte bei "Gefahr" der Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler auf den Umstand gelegt werden, dass der Steuerpflichtige den Zeitpunkt der Betriebseröffnung selbst bestimmt und dieser nicht durch die Finanzbehörde im Nachhinein festgelegt wird. Dies ist aufgrund der Einlagebestimmungen des Einkommensteuergesetzes⁴⁹ erforderlich.

Der Zeitpunkt der Betriebseröffnung ist der für die Bewertung der eingelegten Liegenschaften maßgebliche Zeitpunkt. Bis dahin angefallene Wertzuwächse können unter gewissen Umständen⁵⁰ steuerfrei aufgedeckt werden.

Grundsätzlich können drei alternative Bewertungsvorschriften zur Anwendung gelangen, je nachdem, wie lange sich die gegenständliche Immobilie schon im Eigentum des Steuerpflichtigen befindet und wie sie genutzt wurde:

- Die Liegenschaft befindet sich bereits seit **über 10 Jahren im Eigentum** des Steuerpflichtigen: Die Einlage in das Betriebsvermögen kann bei Betriebseröffnung mit dem **Teilwert** (~ Verkehrswert) vorgenommen werden.⁵¹ Stille Reserven, die sich während der Haltung der Immobilie im Privatvermögen angesammelt haben, können dadurch steuerfrei aufgedeckt werden.⁵²

⁴⁹ § 6 Z 5 EStG

⁵⁰ Ablauf der Spekulationsfrist nach § 30 Abs 1 lit a EStG, sowie der diversen begünstigten Spekulationsfristen nach § 30 Abs 2 EStG

⁵¹ Wurde die Immobilie unentgeltlich Übertragen (Erbe, Schenkung), so sind auch die Besitzzeiten des Voreigentümers auf den zehnjährigen Besitzzeitraum anzurechnen.

⁵² Um den Einlagewert (Verkehrswert) der Immobilie in das Betriebsvermögen objektiv zu dokumentieren und um bei allfälligen Prüfungen durch die Finanz Beweismittel vorlegen zu können, empfiehlt es sich, ein Sachverständigen-Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks einzuholen.

- Die Immobilie wurde **vor weniger als 10 Jahren angeschafft** und wurde **nicht zur Erzielung** (außerbetrieblicher) **Einkünfte** verwendet: Die Einlage in das Betriebsvermögen kann maximal mit den **historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten** erfolgen.
- Die Immobilie wurde **vor weniger als 10 Jahren angeschafft** und wurde **zur Erzielung** (außerbetrieblicher) **Einkünfte** verwendet: Da die Liegenschaft zwischenzeitig der Einkunftserzielung gedient hat (z.B. durch Vermietung), sind als Einlagewert die seinerzeitigen **Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die vorgenommenen Abschreibungen** anzusetzen.

Folgende Abbildung soll veranschaulichen, wie sich die „Wertentwicklung“ einer Immobilie im Zeitverlauf nach den drei eben genannten Bewertungsvorschriften darstellt:

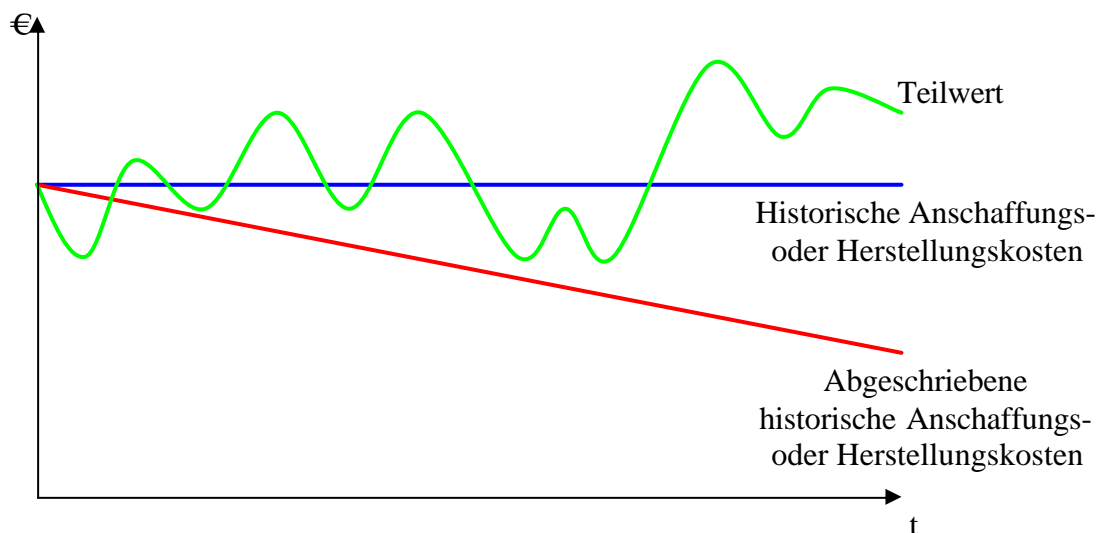


Abbildung 2: Wertentwicklung einer Immobilie nach den unterschiedlichen Bewertungsvorschriften

Festzuhalten ist, dass sämtliche Wertermittlungsverfahren, die nicht rein im Zusammenhang mit steuerlichen Vorschriften stehen,⁵³ ausschließlich zur Ermittlung des „Verkehrswertes“ (~ Teilwert) einer Immobilie dienen. Sowohl die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten als auch die abgeschriebenen historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind Bewertungsmaßstäbe, die ausschließlich steuerliche Relevanz besitzen.

⁵³ LBG, ÖNORM B1802

VI. Auswirkungen der Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler auf die Bewertung von Immobilien

Wie bereits weiter oben dargestellt, dient der Begriff des gewerblichen Grundstückshandels dazu, Einkünfte, die ein Steuerpflichtiger aus Grundstücksumsätzen in seinem Privatvermögen erzielt, ab dem Überschreiten gewisser Grenzen, steuerlich „strenger“ zu behandeln.⁵⁴

In diesem Kapitel soll gezeigt werden, welche Konsequenzen sich aus dieser unterschiedlichen steuerlichen Behandlung für die Bewertung von Immobilien ergeben.

A. Bewertung und Steuern

Das Steuerrecht hat eine massive Auswirkung auf die Höhe des Einkommens jeder natürlichen und juristischen Person.

Da die Besteuerung je nach Lage des einzelnen Sachverhaltes unterschiedlich erfolgen kann, kann auch die Vorteilhaftigkeit einer Investition nur anhand des Vergleiches ihres Netto-Zahlungsstromes mit dem einer alternativen Investition beurteilt werden.

Will man also herausfinden, welche von **zwei Investitionen vorteilhafter** ist, muss man die (abgezinsten) Netto-Zahlungsströme bzw. die **Netto-Renditen** dieser Alternativen vergleichen.

⁵⁴ vgl. Kap. IV.B

1. Netto-Zahlungsströme von Investitionen

Der Netto-Zahlungsstrom einer Immobilien-Investition setzt sich vereinfacht wie folgt zusammen:

- Es erfolgt eine Auszahlung zu Beginn der Investition, die zur Deckung der Anschaffungskosten sowie sämtlicher Anschaffungsnebenkosten dient
- Während der Laufzeit der Investition fallen periodisch laufende Ein- und Auszahlungen an, zu denen natürlich auch Steuern zählen. Maßgeblich ist hier der Saldo aus Ein- und Auszahlungen.
- Am Ende der Investition steht ein Verkauf⁵⁵ des Investitionsgegenstandes, der sich als Einzahlung darstellt.

2. Darstellung der unterschiedlichen Zahlungsströme im Privat- bzw. Betriebsvermögen

Im Folgenden soll die unterschiedliche Behandlung eines Grundstückverkaufs im Privat- bzw. Betriebsvermögen anhand eines Beispiels verdeutlicht werden:

Folgendes Immobilien-Investitionsprojekt soll mit dem Ankauf von Wertpapieren verglichen werden, um festzustellen, welche Investitionsalternative vorteilhafter ist:

⁵⁵ Im Rahmen der Investitionsrechnung finden andere Arten der Eigentumsübertragung (Schenkung, Tausch, etc.) keine Beachtung, da diese nicht als optimale Nutzung des Investitionsobjektes anzusehen sind, und daher eine Vergleichbarkeit von unterschiedlichen Investitionen beeinträchtigen würden.

Die Umsatzsteuer findet in diesem Beispiel keine Berücksichtigung.

Die Einkommensteuer-Zahlungen werden im Rahmen der „Grenzbetrachtung“ ermittelt, d.h. es wird davon ausgegangen, dass die einkommensteuerliche Progression des Steuerpflichtigen bereits voll ausgenutzt wurde, und daher alle weiteren Einkünfte mit dem Grenzsteuersatz von 50 % zu besteuern sind.

Anschaffungskosten inkl. Anschaffungsnebenkosten: 1.000.000,-

Zahlungsströme in den Jahren 1 bis 12:

Einzahlungen p. a.: 80.000,-

Auszahlungen p. a.: 20.000,-

Steuern: 50 % (Grenzbetrachtung)⁵⁶

Verkaufspreis am Ende des 12. Jahres⁵⁷: 2.500.000,-⁵⁸

Die Abzinsung soll zum marktüblichen Zinssatz von 4 % p. a. erfolgen

Die alternative Veranlagung könnte mittels eines Wertpapier-Paketes erfolgen, dessen Anschaffungskosten ebenfalls 1.000.000,- betragen und dessen Kapitalwert bei einer Abzinsung der Netto-Zahlungsströme mit 4 % 500.000,- beträgt.

⁵⁶ Diese Prämisse ist erforderlich, um die Ergebnisse dieser Berechnung vergleichbar zu machen. Es wird damit unterstellt, dass der Steuerpflichtige seinen „Progressions-Vorteil“ bereits konsumiert hat, und sich somit bereits in der höchsten Progressions-Stufe befindet.

⁵⁷ Bei einer Behaltdauer von 12 Jahren kann davon ausgegangen werden, dass die Immobilie dem Anlagevermögen zuzurechnen ist.

⁵⁸ Diese Wertsteigerung entspricht einer jährlichen Verzinsung von 7,93 %. Dies mag zwar sehr hoch wirken, ist aber bei aktiver Bewirtschaftung geeigneter Immobilien durchaus erzielbar und verdeutlicht darüber hinaus das Ergebnis der Berechnung.

Errechnung des Kapitalwertes der Investition im Privatvermögen

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
AK ges.	-1.000.000												
Einzahlung		80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Auszahlung		-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
lfd. Steuern		-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000
Verkaufspreis													2.500.000
Zahlungsfluss	-1.000.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	2.538.000
Barwert (4%)	-1.000.000	36.538	35.133	33.782	32.483	31.233	30.032	28.877	27.766	26.698	25.671	24.684	1.585.227
Kapitalwert													918.125

Berechnung der Steuerbelastung

AK Grund	200.000												
AK Gebäude	800.000												
Einzahlung		80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Auszahlung		-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
AfA		-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000
Bmgl.		44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000
50% ESt.		22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000

Errechnung des Kapitalwertes der Investition im Betriebsvermögen (AV)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
AK ges.	-1.000.000												
Einzahlung		80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Auszahlung		-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
lfd. Steuern		-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-868.000
Verkaufspreis													2.500.000
Zahlungsfluss	-1.000.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000	1.692.000
Barwert (4%)	-1.000.000	36.538	35.133	33.782	32.483	31.233	30.032	28.877	27.766	26.698	25.671	24.684	1.056.818
Kapitalwert													<u>389.716</u>

Berechnung der Steuerbelastung

AK Grund	200.000															Verkaufspreis	2.500.000
AK Gebäude	800.000															RBW Grund	-200.000
																RBW Gebäude	-608.000
Einzahlung		80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000				
Auszahlung		-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000				
AfA		-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000	-16.000				
Bmgl.		44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	44.000	1.736.000				
50% ESt.		22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	868.000				

Es zeigt sich, dass es durch die volle Besteuerung des Veräußerungsgewinnes⁵⁹ zu einer enormen Veränderung des Kapitalwertes kommt.

Vergleicht man die Ergebnisse der beiden Berechnungen, zeigt sich, dass der Kapitalwert der Immobilie bei Veranlagung im Privatvermögen mit rund 918.000,- deutlich über dem der Alternativ-Investition des Wertpapier-Paketes von 500.000,- liegt. Der Kapitalwert bei Veranlagung der Liegenschaft im Betriebsvermögen befindet sich mit rund 390.000,- jedoch merkbar unter diesem.

Somit wäre die Investition in das Wertpapier-Paket zwar vorteilhafter als die Veranlagung im Betriebsvermögen, doch bei Weitem nicht so gewinnbringend, wie die Veranlagung im Privatvermögen.

Der Vollständigkeit halber sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Betriebsvermögen noch die Möglichkeit besteht den aufgedeckten Veräußerungsgewinn auf eine neu angeschaffte Immobilie zu übertragen, wodurch es zu einer Verschiebung der Besteuerung in die Zukunft kommt. Dies würde sich natürlich positiv auf den Kapitalwert der Investition auswirken.

⁵⁹ Der steuerliche Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich des Restbuchwertes.

VII. Auswirkungen des gewerblichen Grundstückshandels auf die Bewertung von Immobilien

Die im vorigen Kapitel gezeigte Bewertungsmethode entspricht grundsätzlich nicht den in Österreich gängigen Wertermittlungsverfahren. Sowohl im LBG als auch in der ÖNORM B1802 stehen grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft zur Verfügung. Diese umfassen das Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren. Im LBG sind auch noch andere Verfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen zulässig.⁶⁰ Bedenkt man allerdings, dass die einzelnen ÖNORMen grundsätzlich den Stand der Wissenschaft darstellen, begibt man sich als Sachverständiger relativ schnell auf „dünnem Eis“, wenn man sich nicht an die ausdrücklich im LBG bzw. in der ÖNORM B1802 normierten Verfahren hält.

All diesen Bewertungsmethoden ist jedoch gemein, dass sie als statische Verfahren anzusehen sind. Sie stellen den Wert einer Liegenschaft an einem bestimmten Wertermittlungsstichtag und in dem an diesem Stichtag gegenwärtigen Zustand dar.

Dass für eine solche „schnappschussartige“ Darstellung des Wertes einer Liegenschaft steuerliche Wahlrechte sowie die Behandlung eines künftigen Veräußerungserlöses keine Rolle spielen, liegt auf der Hand.

⁶⁰ § 3 Abs 1 LBG

Eben diese Schwäche der statischen Wertermittlungsverfahren lässt sich allerdings durch Anwendung so genannter dynamischer Wertermittlungsverfahren ausgleichen. Diese stellen den Wert einer Investition unter Beachtung der zukünftigen Nutzung und ihrer steuerlichen Behandlung⁶¹ dar.

Um diese Kriterien vergleichbar zu machen, muss man sich selbstverständlich gewisser Prämissen bedienen. Zu erwähnen ist hier die bereits weiter oben verwendete „Grenzbetrachtung“, die unterstellt, dass der Stpfl. seinen Progressions-Vorteil bereits konsumiert hat, und sich somit in der höchsten Progressions-Stufe befindet.

Zur Ermittlung der Vorteilhaftigkeit zweier oder mehrerer Investitionen, bedarf es in jedem Fall dynamischer Bewertungsverfahren, da statische Verfahren hierfür nicht geeignet sind.

Solche dynamischen Verfahren, wie etwa die oben vereinfacht dargestellte Kapitalwertmethode, oder die aus internationaler Sicht durchaus übliche Discounted Cashflow Methode (DCF-Methode), die im wesentlichen dem weiter oben dargestellten Beispiel⁶² gleicht, stellen somit eine nützliche Alternative zu den gängigen Bewertungsverfahren dar.

Während die **gängigen Bewertungsverfahren** des LBG und der ÖNORM B1802 vor allem darauf abzielen, den **Verkehrswert als potentiellen Transaktionswert** einer Immobilie zu ermitteln, sind **dynamische Wertermittlungsverfahren** besonders dazu geeignet, mehrere **alternative Investitionsprojekte** mit all ihren steuerlichen Auswirkungen zu **vergleichen**.

⁶¹ In diesem Zusammenhang sind, wie bereits weiter oben erläutert (vgl. Kap. IV), auch die Auswirkungen der Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler zu sehen.

⁶² vgl. Kap. VI.A.2

Aus dieser unterschiedlichen Zielsetzung der „statischen“ und der „dynamischen“ Bewertungsverfahren ergibt sich die Notwendigkeit, dass beide Methodiken nebeneinander existieren müssen. Der Sachverständige sollte sich daher die Freiheit nehmen, je nach Zielsetzung der „Immobilien-Bewertung“, unter sachgerechter Begründung auch andere als die gesetzlich geregelten Verfahren zur Wertermittlung heranzuziehen.

VIII. Zusammenfassung

In dieser Arbeit wurde dargelegt, dass der Begriff des gewerblichen Grundstückshandels – wie der Name schon andeutet – dazu dient, wiederholte Verkäufe von Grundstücken des Privatvermögens als gewerbliche Tätigkeit einzustufen.

Daraus ergeben sich einige relevante steuerliche Konsequenzen, allen voran der Umstand, dass ein allfälliger Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerpflichtig ist und keine Möglichkeit besteht, nach Ablauf der Spekulationsfrist steuerfrei zu verkaufen.

Als Ausgleich für diesen Nachteil können durch einen Verkauf aufgedeckte stille Reserven unter gewissen Voraussetzungen auf eine neu angeschaffte Liegenschaft übertragen werden. Es kommt dadurch allerdings nur zu einer Steuerstundung und nicht zu einer Steuervermeidung.

Ein weiterer relevanter Punkt ist der Umstand, dass im Unterschied zur reinen Vermögensverwaltung im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels erwirtschaftete Verluste auch vortragsfähig, d.h. mit künftigen Gewinnen verrechenbar, sind.⁶³

Darüber hinaus wurde gezeigt, welche unterschiedliche steuerliche Behandlung einer Immobilie im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels zuteil wird, je nachdem, ob sie dem Umlauf- oder dem Anlagevermögen zugerechnet wird.

⁶³ Dies führt für den Fall, dass die entstandenen Verluste nicht mit anderen positiven Einkünften saldiert werden können dazu, dass sich die künftige Steuerlast vermindert.

Um die unterschiedlichen steuerrechtlichen Konsequenzen zu quantifizieren, wurde anhand eines Beispiels der Netto-Kapitalwert einer Immobilieninvestition einmal als steuerfreie Veräußerung nach Ablauf der Spekulationsfrist dargestellt und einmal als steuerpflichtige Betriebseinnahme errechnet.

Das Ergebnis zeigte, dass der Kapitalwert der beiden Investitionen sich erheblich von einander unterschied.

Schlussendlich wurde dargelegt, dass die in Österreich gängigen Verkehrswertermittlungsverfahren nicht geeignet sind, um die Vorteilhaftigkeit zweier Immobilieninvestitionen zu vergleichen. Ihre Zielsetzung liegt vielmehr in der stichtagsbezogenen Ermittlung des Verkehrswertes als Transaktionswert.

Um mehrere Investitionsalternativen vergleichen zu können, ist ein dynamisches Wertermittlungsverfahren, wie etwa die Investitionsrechnung, oder das DCF-Verfahren, erforderlich.

Deshalb sollte, je nach Zielsetzung der Bewertung einer Immobilie, auch die Möglichkeit der Anwendung alternativer Wertermittlungsverfahren nicht außer Acht gelassen werden.

IX. Anhang

A. Relevante Gesetzesstellen

1. § 28 BAO

Gewerbebetrieb, Betriebsstätte, wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb, Vermögensverwaltung.

Eine selbständige, nachhaltige Betätigung, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, ist Gewerbebetrieb im Sinn der Abgabenvorschriften, wenn die Betätigung weder als Ausübung der Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufes noch als eine andere selbständige Arbeit im Sinn des Einkommensteuerrechtes anzusehen ist. Ein Gewerbebetrieb liegt, wenn seine Voraussetzungen im Übrigen gegeben sind, auch dann vor, wenn das Streben nach Gewinn (die Gewinnabsicht) nur ein Nebenzweck ist.

2. § 32 BAO

Vermögensverwaltung im Sinn der Abgabenvorschriften liegt insbesondere vor, wenn Vermögen genutzt (Kapitalvermögen verzinslich angelegt oder unbewegliches Vermögen vermietet oder verpachtet) wird. Die Nutzung des Vermögens kann sich aber auch als Gewerbebetrieb oder als land- und forstwirtschaftlicher Betrieb darstellen, wenn die gesetzlichen Merkmale solcher Betriebe gegeben sind.

3. § 23 EStG

Gewerbebetrieb (§ 2 Abs 3 Z 3)

Einkünfte aus Gewerbebetrieb sind:

1. Einkünfte aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, wenn die Betätigung weder als Ausübung der Land- und Forstwirtschaft noch als selbständige Arbeit anzusehen ist.

B. Relevante Judikatur zum Thema gewerblicher Grundstückshandel⁶⁴

1. Kurzübersicht

Parzellierung Badeparzellen / gewerblich	17.09.1974
Parifizierung von Mietobjekten	31.05.1983
Adaptierungsmaßnahmen	10.08.1983
Parzellierung Badeparzellen	14.11.1984
Gelegenheits-Abverkauf in Wohnungseigentum	16.02.1988
Parzellierung als Hilfsgeschäft zur Landwirtschaft	26.04.1989
Landwirtschaft / Grundstückshandel	29.06.1990
Adaptierungsmaßnahmen / nachhaltig	12.07.1991
Objektanzahl / gewerblich	18.09.1991
Objektanzahl / gewerblich	11.03.1992
Objektanzahl bei Beteiligungen / Grundstückshandel	02.09.1992
Parzellierung / Notverkauf zur Landwirtschaft	22.09.1992
Einlage im Grundstückshandel	22.09.1992
Objektanzahl - gewerblich	28.10.1993

⁶⁴ Zusammenstellung mit © by Ing. Mag. Walter Stingl, Wien

Objektanzahl - gewerblich	10.06.1994
laufende Veräußerung / Betriebsaufgabe	25.01.1995
Nachhaltigkeit / Fremdkapitalquote / gewerblich	19.04.1995
Grundstücksverkäufe einer GesbR	03.07.1995
Parzellierung / Landwirtschaft geerbt	12.07.1995
Teilwert als Einlagewert	12.07.1995
Bauherrenmodelle / gewerblich	12.09.1995
Betriebsaufgabe / Betriebsunterbrechung	28.09.1995
Objektanzahl / Baureifmachung / gewerblich	13.12.1995
Bauingenieur / Supermarkt	24.01.1996
Realteilung / gewerblich	09.05.1996
planmäßige Erschließung und Verwertung von Bauland	03.07.1996
Verkauf nach Umwidmung	03.07.1996
gemeinnützige Bauvereinigung / steuerfrei	30.10.1996
Grundstückshandel / Landwirtschaft	25.02.1997
Grundstückshandel bei Landwirten	25.02.1997
Abgrenzung der Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb	29.09.1997
Buchführungsgrenze bei gewerblichem Grundstückshandel	07.10.1997
Landwirt als Grundstückshändler	10.11.1997
gewerblicher Handel mit Kapitalanteilen / Durchgriff auf dahinter stehende Grundstücke	17.11.1997
Sechsfamilienhaus / Großprojekt	14.01.1998
Parzellierung ohne Aufschließung	23.01.1998
Vermögensverwaltung / Grundstückshandel	23.01.1998
Wohnungsbau ohne Wohnungseigentum / Großprojekt	22.04.1998
Parzellierung ohne Aufschließung	02.09.1998
Errichtung und Verkauf von Eigentumswohnungen	30.11.1998

Ersterlös / Grundstückshandelseinstufung	25.03.1999
Abtretung von Optionsrechten	26.07.2000
Nachhaltige Betätigung	26.07.2000
Grundstückshandel, Gewerblichkeit	20.12.2000
Vermögensverwertung und Grundstückshandel	20.12.2000
Grundstückshandel von Gesellschaftern	21.02.2001
Verbesserungen bei Grundstückshandel	27.02.2001
Grundstückshandel / gewerbliche Tätigkeit	18.12.2001
Vermögensnutzung / Vermögensumschichtung	18.12.2001
Beruf des Grundstückshändlers	18.12.2001

2. Zusammenfassung der Judikate

- **Parzellierung:** Ankauf eines 19 ha großen Grundstückes und allmählicher Abverkauf in Badeparzellen und Wohnwagendauerparkplätze ist **gewerblich**. (VwGH v 17.9.1974, 359/74)
- **Parifizierung von Mietobjekten:** bei einem gewerblichen Grundstückshändler sind auch **zwei Miethäuser**, bei denen in einem Objekt neun Wohnungen und im anderen Objekt acht Wohnungen im Wohnungseigentum veräußert wurden, als Teil des Gewerbebetriebes anzusehen. (VwGH v 31.5.1983, 82/14/0188)
- Die **Parifizierung eines Mietgebäudes** und der daran anschließende Verkauf der einzelnen Eigentumswohnungen ist noch dann als **Vermögensverwaltung** anzusehen, wenn der Verkäufer die Wohnungen lediglich in einen zum **vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand** versetzt; hat der Verkäufer allerdings **Modernisierungsmaßnahmen** etc vorgenommen, liegt eine gewerbliche Tätigkeit vor. (BFH v 10.8.1983, I R 120/80)
- **Parzellierung:** Der Abverkauf von zehn Parzellen durch 7 Jahre nach vorhergehender Parzellierung und Aufschließung (Umgestaltung eines Schotterteiches in Badeparzellen) und geplante weitere Parzellierung von 20 Parzellen ist **Gewerbebetrieb**. (VwGH v 14.11.1984, 82/13/0242, 0249-0251)
- **Parifizierung:** bei **Abverkauf** einzelner parifizierter Wohnungen **bei sich zufällig bietender Gelegenheit** (außer die Verkäufe erreichen einen größeren Umfang und erfolgen planmäßig): Vermögensverwaltung auch bei umfangreichen Adaptierungsarbeiten und beträchtlichen Fremdmitteln. (VwGH v 16.2.1988, 87/14/0044)

- **Grundstückshandel** liegt **nicht** vor, wenn Landwirt mit 185 ha Grund 6 ha Bauland (nach **Parzellierung**) zwecks Verringerung des Schuldenstandes verkauft; Veräußerung ist Hilfsgeschäft im Rahmen der Landwirtschaft. (VwGH v 26.4.1989, 89/14/0004)
- Der Verkauf **unbebauter Grundstücke**, die vorher zu einem **landwirtschaftlichen** Betriebsvermögen gehört haben, kann erst dann **Grundstückshandel** werden, wenn der Verkäufer planmäßig an der **Baufreimachung** des Geländes (**Aufschließung** und dergleichen) mitwirkt. Grundstücksverkäufe ohne derartige **zusätzliche Tätigkeit** liegen im Bereich der privaten **Vermögensverwaltung**. Die Beurteilung, ob noch Vermögensverwaltung oder bereits Grundstückshandel vorliegt, ist von der Finanzbehörde zu beurteilen. (BMF v 29.6.1990, H 972/4/1-IV/6/90)
- Erwerb von **19 Mietwohngrundstücken** und Verkauf nach Modernisierung an eine **KG** ist nachhaltig. Zu untersuchen ist auch, ob nicht die Gründung der KG einen Missbrauch darstellt. (BFH v 12.7.1991, III R 47/88 in DB 1992, 252)
- Wenn innerhalb eines Zeitraumes von **fünf Jahren vier** in Verkaufsabsicht erworben oder bebaute **Objekte** verkauft werden, liegt Grundstückshandel vor. (BFH v 18.9.1991, XI R 23/90 in DB 1992, 251)
- Der BFH betont, dass bei Veräußerung von vier Objekten innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhanges zwischen Bau und Verkauf auch ohne Vorliegen besonderer Umstände von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist. Dabei ist die Veräußerung einer aus **zwei zusammengelegten Wohnungen** geschaffenen Eigentumswohnung **nur als ein Objekt** anzusehen. (BFH v 11.3.1992, XI R 17/90 in BB 1992, 2057)
- **Grundstückshandel bei Beteiligungen:** Der XI. Senat legt dem Großen Senat des BFH die Frage vor, ob bei einem StPfl, der eigene Grundstücke veräußert, auch die Grundstücksverkäufe einer GesbR, an der er als Gesellschafter beteiligt

ist, für die Anzahl der Verkäufe heranzuziehen sind. Der XI. Senat des BFH ist der Ansicht, dass für die **Frage der Anzahl der Verkäufe** auch die Verkäufe im Rahmen von Personengesellschaften, **nicht** hingegen **Verkäufe im Rahmen einer Kapitalgesellschaft** heranzuziehen sind. (Beschluss v 2.9.1992, XI R 21/91, BB 1993, 1786)

- Wird eine 1980 übernommene **Landwirtschaft** im Ausmaß von 25 ha **baureif gemacht, parzelliert** und teilweise als Industriegrund **umgewidmet** und bis Ende 1991 verkauft, dann handelt es sich um keine Notverkäufe zwecks Sanierung der Landwirtschaft (wie bei Verkauf von 2 ha einer 185 ha großen Landwirtschaft im VwGH-Erk v 26.4.1989, 89/14/0004), sondern um einen **Gewerbebetrieb**. Da die Grundstücke aber von der Landwirtschaft in den Gewerbebetrieb überführt werden, liegt eine Entnahme bei der Landwirtschaft vor. Die Entnahme hat mit dem **Teilwert** im Zeitpunkt des Beginnes der gewerblichen Tätigkeit zu erfolgen. Dieser Wert ist auch als **Einlagewert** beim gewerblichen Grundstückshändler anzusetzen. Mangels Besteuerung des Wertes des Grund und Bodens beim Landwirt kann die Aufwertung damit steuerneutral erfolgen. (VwGH v 22.9.1992, 92/14/0064)
- Bei **Erwerb** eines **Grundstückes**, der Aufteilung in **Eigentumswohnungen**, der **Renovierung** und dem **Verkauf** von **vier Wohnungen** liegt bereits eine **gewerbliche Tätigkeit** vor. (BFH v 28.10.1993, IV R 66-67/91 in BB 1994, 771)⁶⁵
- Beabsichtigt der Abgabepflichtige auf einem soeben **erworbenen Grundstück acht Eigentumswohnungen** (mit durchschnittlich 90 m²) zu errichten, wobei sieben Wohnungen - möglichst noch vor Baubeginn - an verschiedene Interessenten veräußert werden sollen, liegt auch dann eine nachhaltige und

⁶⁵ Diese Deutsche Rechtsprechung wurde von der Österreichischen Judikatur bereits mehrfach abgelehnt. Eine vergleichbare „Drei-Objekt-Grenze“ besteht in Österreich nicht.

damit **gewerbliche Tätigkeit** vor, wenn nicht die Absicht besteht, einen solchen „Vorgang“ zu wiederholen. (Erledigung der FLD für Tirol v 10.6.1994)

- Veräußert ein gewerblicher **Grundstückshändler** seinen gesamten Grundstücksbestand, erzielt er dennoch keinen **begünstigten Veräußerungs- oder Aufgabegewinn**. Denn der Verkauf der Grundstücke stellt stets eine **laufende Tätigkeit** dar. (BFH v 25.1.1995, X R 76-77/92 in BB 1995, 860)
- **Drei Privatpersonen** erwerben ein **Grundstück** (3 Mio. ATS), um darauf ein **Gebäude** mit **17 Wohneinheiten** zu errichten (17 Mio. ATS). **Eigenmittel 1 Mio. ATS, Fremdmittel 19 Mio. ATS**. Nach Fertigstellung des Gebäudes werden **acht** Wohneinheiten **verkauft**. Das Gebäude wird **parifiziert**, wobei jeder der drei Bauherren **drei Wohneinheiten** im Wohnungseigentum erhält. Diese Wohnungen werden in der Folge **vermietet**, um aus der Vermietung einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Nach Verwaltungspraxis und Rechtsprechung ist die planmäßige Erschließung von Baugelände und dessen Verwertung eine gewerbliche Tätigkeit (VwGH v 22.9.1992, 92/14/0064; Abschnitt 78 Abs 6 EStR 1984). Weiters ist das planmäßige Errichten und Veräußern von Einfamilienhäusern eine gewerbliche Tätigkeit (VwGH v 7.11.1978, 2085, 2139/78). Im VwGH-Erkenntnis vom 30.9.1980, 317, 529/80, wird die einmalige Errichtung eines Gebäudes mit neun Garconnieren und ihr kurzfristiger Abverkauf nicht als gewerbliche Tätigkeit beurteilt. Die Anwendung dieses Erkenntnisses auf den Anfragefall erscheint jedenfalls nicht zweifelsfrei. Die über Monate hin zu erbringende Vielzahl von Tätigkeiten - u.a. Planung, Errichtung, Anbietung der Wohnobjekte an die Allgemeinheit - deuten hin auf das Vorliegen des Merkmales der **Nachhaltigkeit** iSd § 23 EStG und auf ein Überschreiten der Grenze zum Gewerbebetrieb (vgl. BMF v 16.12.1994, RdW 1995, 87). Weiters erscheint aufgrund der **hohen Fremdkapitalquote** die Annahme nahe liegend, dass von Anfang an ein späterer Verkauf der zur Vermietung bestimmten Wohnungen in Kauf genommen wird (vgl. VwGH v 7.11.1978, 2085, 2139/78). Ist nach dem Gesamtbild der Verhältnisse zur Gänze von einer gewerblichen Tätigkeit auszugehen, dann ist **auch die Vermietung**

ein **Teil** des einheitlichen **Gewerbebetriebes** (vgl. VwGH v 31.5.1983, 82/14/0188). (BMF v 19.4.1995)

- **Grundstücksverkäufe** einer **GesbR** können dem **Gesellschafter**, der auch eigene Grundstücksverkäufe tätigt, in der Weise zugerechnet werden, dass unter Einbeziehung dieser Veräußerung ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht (BFH v 3.7.1995, GrS 1/93 DStR 1995, 1339 in RdW 1996/2, 96).
- Ein **Landwirt** veräußerte im Zeitraum von rd. 11 Jahren seinen gesamten - nach seinen allerdings unbewiesenen Behauptungen überschuldeten - ein Jahr zuvor übernommenen, ca. 25 ha umfassenden landwirtschaftlichen Grundbesitz sukzessive in ca. 35 Einzelverkäufen. Die Grundstücke wurden zuvor über **Initiative des Verkäufers** in Bau- bzw. Industriegrund **umgewidmet, parzelliert** und **aufgeschlossen**. Bei den Verkäufen waren - zumindest teilweise - vom Veräußerer eingeschaltete Maklerbüros tätig. Der Berufungswerber **ist als gewerblicher Grundstückshändler** anzusehen, da ein solcher auch derjenige ist, der **ererbtes** Grundvermögen aufschließt und Parzellenweise verkauft. (VwGH v 22.9.1992, 92/14/006) Da der gesamte land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz veräußert wurde, liegt auch kein Hilfsgeschäft im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes zu dessen Rettung vor. Als Betriebsausgaben sind u.a. die Teilwerte der in den Grundstückshandel **ingelegten Grundstücke** zu berücksichtigen. Für die Ermittlung dieser Teilwerte sind Verkaufspreise von vergleichbaren, nicht baureifen landwirtschaftlichen Grundstücken heranzuziehen. Im Verfahren ist es zur Wahrung des Parteiengehörs - allenfalls auch erst im Berufungsverfahren - zulässig, dem Abgabepflichtigen derartige Preise in der Form mitzuteilen, dass ihm Verkaufspreise von Grundstücken in vergleichbarer Lage unter Angabe der Parzellenummer und des Kaufjahres (VwGH v 17.11.1980, 2163-2185/79) bekannt gegeben werden (FLD OÖ v 12.7.1995, Zl 8/44/1-1994)

- Die allgemeinen Abgrenzungskriterien zwischen Vermögensverwaltung und Grundstückshandel gelten auch für den Erwerb von Wohneinheiten im Rahmen von **Bauherrenmodellen** und deren Verkauf. (BFH v 12.9.1995, IX R 140/92 in BB 1995, 2407)
- Betreibt ein Unternehmer, der zuvor auf dem Gebiet des **Bauwesens**, gewerblichen **Grundstückshandels** und der **Grundstücksverwaltung** tätig gewesen ist, nur noch die Grundstücksverwaltung, so liegt darin idR eine bloße Betriebsunterbrechung, solange dem Finanzamt gegenüber nicht die Betriebsaufgabe erklärt worden ist. (BFH v 28.9.1995, IV R 39/94 in BB 1996, 192, abgedruckt in SWK 7/96, E 6)
- Eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr kann auch dann angenommen werden, wenn der Steuerpflichtige **nur ein Geschäft** mit einem Dritten tätigt, sich dieser aber in Wirklichkeit und nach außen erkennbar an den allgemeinen Markt wendet. Der Steuerpflichtige hatte 1972 180.000 m² Grund erworben und mit der Aufschließung und Baureifmachung begonnen. Ende 1975 veräußerte er 10.000 m² an eine Wohnungsbau-GmbH, die ihm zu 50 % gehörte. Durch die Aufschließung, Baureifmachung und Erreichen der Baugenehmigung konnte die GmbH sofort mit der Errichtung beginnen. Der Steuerpflichtige hat damit das unbebaute Grundstück in ein Objekt anderer Marktgängigkeit umgewandelt, und ist daher als Grundstückshändler anzusehen. (BFH v 13.12.1995, XI R 43-45/89 in BB 1996, 1044)
- Ein Bauingenieur, der zuerst nichtselbständig für verschiedene Firmen und dann im Grundstückshandelsbetrieb seiner Ehefrau tätig war, erwarb **1982** ein Grundstück. Dort ließ er durch einen Generalunternehmer einen **Supermarkt** errichten, wobei die Baukosten durch langfristige Kredite finanziert wurden. Im Jahr **1984** wurden Grundstück und Supermarkt **verkauft**. **1986** wurde vom Bauingenieur ein weiteres unbebautes Grundstück erworben, auf dem er wiederum einen **Supermarkt** errichten ließ. Im Jahr **1987** wurden Grundstück und Supermarkt ebenfalls **verkauft**. Der BFH nahm ebenso wie die Vorinstanz

einen gewerblichen **Grundstückshandel** an. (BFH v 24.1.1996, X R 255/93 in ecolex 1996, 797 und in RdW 4/1996, 396)

- Werden einzelne Objekte einer **Grundstücksgemeinschaft** den Gesellschaftern gegen Zahlung auf das gemeinsame Baukonto zu **Alleineigentum** zugewiesen, so handelt es sich dabei nicht um Vorgänge, die auf die „Drei-Objekt-Grenze“ Anrechnung finden. (BFH v 9.5.1996, IV R 74/95 in BB 1996, 2180)
- Regelmäßig führt die bloße **Umwidmung** eines seit vielen Jahren **land- und forstwirtschaftlich** genutzten Grund und Bodens in **Bauland** mit nachfolgendem Verkauf der umgewidmeten Flächen noch nicht zu einem Gewerbebetrieb. Um von einer gewerblichen Tätigkeit ausgehen zu können, müsste noch die **Aufschließung** des Grund und Bodens zum Zwecke der **Baureifmachung** hinzutreten. Es ist also erst die planmäßige Erschließung von Bauland und dessen Verwertung als gewerbliche Tätigkeit anzusehen (vgl. VwGH-Erk v 22.9.1982, Zl 92/14/0064, sowie Abschn 78 Abs 6 EStR 1988). (BMF v 3.7.1996 in SWK 36/96, A649)
- Regelmäßig führt die **bloße Umwidmung** eines seit vielen Jahren **land- und forstwirtschaftlich genutzten Grund- und Bodens in Bauland mit nachfolgendem Verkauf** der umgewidmeten Flächen noch nicht zu einem Gewerbebetrieb. Um von einer gewerblichen Tätigkeit ausgehen zu können, müsste noch die **Aufschließung** des Grund und Bodens zum Zwecke der Baureifmachung hinzutreten. Es ist also erst die planmäßige Erschließung von Bauland und dessen Verwertung als gewerbliche Tätigkeit anzusehen (vgl. VwGH-Erk v 22.9.1982, 92/14/0064). (BMF v 3.7.1996 in RdW 11/96, 565)
- Der Verkauf von 35.725 m² **unbebauten Grundbesitzes** durch eine **gemeinnützige Bauvereinigung** fällt nicht in den steuerfreien Geschäftskreis - (§ 7 Abs 1 bis 3 WWG). (VwGH v 30.10.1996, 96/13/0049, 96/13/0050)

- **Gewerblicher Grundstückshandel** kann auch dann vorliegen, wenn eigenes, auch im Erbweg erworbenes Vermögen aufgeschlossen, **parzelliert** und parzellenweise verkauft, der Grund und Boden also als Ware behandelt wird. Dabei ist zu beachten, dass Einkünfte aus Gewerbebetrieb nur vorliegen, wenn die Betätigung **nicht als Ausübung** (eines **Hilfsgeschäftes** im Rahmen) der **Land- und Forstwirtschaft** anzusehen ist. Tatbestandsmerkmal der Einkünfte aus Gewerbebetrieb ist eine **nachhaltige Betätigung**. Die hierfür erforderliche **Wiederholungsabsicht** ist aus den objektiven Umständen zu erschließen. Dabei liegt eine nachhaltige Tätigkeit bereits vor, wenn mehrere auf einander folgende gleichartige Handlungen unter Ausnutzung derselben Gelegenheit und derselben dauernden Verhältnisse vorgenommen werden. **Notverkäufe** landwirtschaftlicher Grundstücke sind nur in jenen Grenzfällen ein Indiz gegen die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels, in denen sie sich als sinnvolle Maßnahme zur **Erhaltung der Landwirtschaft** darstellen. Ein derartiger Fall liegt nicht vor, wenn ein beträchtlicher Teil der landwirtschaftlichen Flächen oder gar die gesamte Landwirtschaft parzellenweise abverkauft wird. (VwGH v 25.2.1997, 95/15/0115)
- Der VwGH hat bereits im Erk. v 22.9.1992, 92/14/0064, ausgeführt, dass bei einem Verkauf landwirtschaftlicher Grundstücke in größerem Ausmaß die Grundstücke aus dem landwirtschaftlichen Betrieb zum **Teilwert zu entnehmen** und mit dem **Teilwert in den Gewerbebetrieb einzulegen** sind. Der Teilwert entspräche dem **Verkehrswert** der Grundstücke vor der Entnahme. Auch der Erwerber eines landwirtschaftlichen Betriebes müsste im Rahmen des Gesamtkaufpreises für einzelne Grundstücke höhere Beträge ansetzen, wenn auf Grund der Stadtnähe mit einer **Umwidmung** in Bauland zu rechnen wäre. (VwGH v 25.2.1997, 95/14/00185)
- Der dieser Anfrage zugrunde liegende Sachverhalt - Erwerb eines Grundstücks, **Abbruch** des nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes und **Bau** eines Wohnhauses mit 5 Einheiten zur Vermietung; **Veräußerung** von 2-3 Einheiten aus finanziellen Gründen - dürfte noch in den Rahmen der

Vermögensverwaltung fallen, wenn es sich um einen einmaligen Vorgang handelt. So wurde die einmalige Errichtung eines Gebäudes mit neun Garconnieren und ihr kurzfristiger Abverkauf nicht als gewerbliche Tätigkeit beurteilt (VwGH v 30.9.80, 317, 529/80). Eine **gewerbliche** Tätigkeit wäre erst das **nachhaltige (planmäßige) Errichten und Veräußern** von Gebäuden bzw. Wohnungen (VwGH v 7.11.78, 2085, 2139/78). Eine „**Objekt-Grenze**“ wie (z.B. in Deutschland), wonach die Anschaffung (Bebauung) und Veräußerung in einem bestimmten Umfang (mehr als 3 Objekte) idR eine gewerbliche Tätigkeit darstellt, hat in Österreich bis dato keine Bedeutung erlangt. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles (Gesamtbild der Verhältnisse). Auf zwei Einzelerledigungen des BMF wird hingewiesen: BMF v 19.4.1995, RdW 1995, 284; BMF v 16.12.1994, RdW 1995, 87. (BMF v 29.9.1997 in ecolex 1997, 984 sowie RdW 12/97, 767)

- **Umsätze** fallen unter § 10 Abs 2 Z 4 UStG 1994 unabhängig davon, wie die entsprechenden Einkünfte ertragsteuerlich behandelt werden. Solche Umsätze gehören daher nicht zu dem für die Umsatzgrenze des § 125 Abs 1 lit a BAO maßgebenden Umsatz, es sei denn, sie dienen unmittelbar dem **Betriebszweck** (Zweck eines Betriebes zur Erzielung von Einkünften gemäß § 2 Abs 3 Z 1-3 EStG 1988) bzw. dem Zweck eines **wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes** (iSd § 31 BAO). Ist der Unternehmensgegenstand einer KEG der gewerbliche Grundstückshandel bzw. die Parifizierung und der **Abverkauf von Wohnungen im Wohnungseigentum** (ob dies der Fall ist, hängt von der tatsächlichen Geschäftsführung - und nicht vom Inhalt des Gesellschaftsvertrags - ab) und erzielt diese KEG aus zwischenzeitigen Vermietungen Umsätze, die geringer sind als jene dem Unternehmensgegenstand zuzuordnenden Umsätze, so sind die **Vermietungsumsätze keine unmittelbar dem Betriebszweck dienenden Umsätze**. Sie sind daher bei der **Umsatzgrenze** des § 125 Abs 1 lit a BAO **nicht einzubeziehen**. (BMF v 7.10.1997 in RdW 2/98, 116)

- In Reaktion auf die Artikel von Renner in SWK 25/1997 und Kohler in SWK 18/1997 vertritt der Autor die Ansicht, dass der Zeitpunkt, ab dem ein **gewerblicher Grundstückshandel** vorliegt, und der **Zeitpunkt** der Entnahme aus der Landwirtschaft nicht gleichzusetzen seien (Oberleitner, v 10.11.1997 SWK 32/97, s 672).

1. Nach Ansicht des BMF vermag die (wiederholte) Anschaffung (Gründung) und Veräußerung von Anteilen an **Kapitalgesellschaften**, in deren Vermögen sich **Grundstücke befinden**, für sich gesehen keinen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Dies gilt unabhängig davon, wie viele Grundstücke die jeweiligen Kapitalgesellschaften halten. Befinden sich also im Vermögen einer Kapitalgesellschaft z.B. 30 Grundstücke, so begründet die Anschaffung (Gründung) bzw. nachfolgende Veräußerung eines solchen Anteils lediglich wegen der Vielzahl der im Vermögen der Kapitalgesellschaft befindlichen Grundstücke keinen gewerblichen Grundstückshandel.

2. Ein gewerblicher Grundstückshandel wäre weiters dann nicht gegeben, wenn in einem solchen Fall neben der Anschaffung (Gründung) des Anteils an einer solchen Kapitalgesellschaft Grundstücke veräußert werden und lediglich unter Einbeziehung des Anteils an der Kapitalgesellschaft die den Grundstückshandel begründende „**Frequenz**“ an Grundstückskäufen und Grundstücksverkäufen anzunehmen wäre.

3. Ein regelmäßiger **Handel mit Anteilen an Kapitalgesellschaften** könnte allerdings als solcher zur Annahme eines gewerblichen Handels - eben eines gewerblichen Handels mit Anteilen an Kapitalgesellschaften - führen. Dabei wäre es unerheblich, ob das Vermögen der Kapitalgesellschaften aus Grundstücken oder anderen Wirtschaftsgütern besteht.

4. Schließlich wäre es noch denkbar, dass ein **gewerblicher Handel mit „Vermögensgegenständen aller Art“** vorliegt. Dies wäre dann der Fall, wenn Vermögenswerte verschiedener Art, wie Grundstücke, Anteile an

Kapitalgesellschaften udgl regelmäßig angekauft und veräußert werden und diese Vorgänge nach Art eines Handelsbetriebes erfolgen. Auch dabei wäre unerheblich, ob sich das Vermögen der Kapitalgesellschaften aus Grundstücken oder anderen Wirtschaftsgütern zusammensetzt. (BMF v 17.11.1997 in RdW 2/98, 114)

- Der Erwerb eines Grundstückes, dessen ausschließliche Bebauung mit einem **Sechsfamilienhaus** und die in sachlichem und zeitlichem Zusammenhang stehende Veräußerung führen zu Einkünften aus Gewerbebetrieb. Das Grundstück wurde im September 1981 erworben und nach Baugenehmigung mit einem Sechsfamilienhaus bebaut. Von September bis November 1983 wurden vier Wohnungen abverkauft; zwei Wohnungen wurden behalten. Für die Gewerblichkeit sprechen die Wertschöpfung durch Bebauung **wie bei einem Bauträger** und die **Veräußerung innerhalb von 5 Jahren** seit der Anschaffung. Ob die Grenze von 4 Objekten durch den Verkauf der 4 Wohnungen erreicht wird, braucht nicht abschließend beurteilt zu werden, weil nicht nur gehandelt wurde, sondern durch die Bebauung mit einem „Großobjekt“ bereits die gewerbliche Tätigkeit begründet ist. (BFH v 14.1.1998, X R 1/96 in BB 1998, 880 f wiedergegeben in SWK 19/98, K, 10)
- Die **Parzellierung** einer Liegenschaft mit nachfolgendem Verkauf der Parzellen begründet für sich allein keinen Gewerbebetrieb. Dazu müsste jedenfalls die Aufschließung zum Zwecke der **Baureifmachung** hinzutreten. Erst die **planmäßige Erschließung** von Baugelände und dessen Verwertung ist eine gewerbliche Tätigkeit (VwGH v 22.9.1992, 92/14/0064, ÖStZB 1993, 133; Abschn 78 Abs 6 EStR 1984). Grundstückshandel ist z.B. anzunehmen, wenn eine Liegenschaft aufgeschlossen, parzelliert und parzellenmäßig verkauft wird, der **Grund und Boden also als Ware** behandelt wird (VwGH v 26.4.1989, 89/14/0004, ÖStZB 1989, 457). Der Sachverhalt der Anfrage - bloße Parzellierung einer seit mehr als 10 Jahren im Privatvermögen stehenden Liegenschaft - geht, wenn keine Aufschließungsarbeiten erbracht werden, über eine bloße Vermögensverwaltung nicht hinaus. Daran vermag die Zahl der

Parzellen (im Anfragefall 35) nichts zu ändern. (BMF v 23.1.1998 in RdW 3/98, 173)

- Die **Parzellierung** einer Liegenschaft begründet für sich allein keinen Gewerbebetrieb. Dazu müsste jedenfalls die Aufschließung zum Zwecke der **Baufreimachung** hinzutreten. Erst die planmäßige Erschließung von Baugelände und dessen Verwertung ist eine gewerbliche Tätigkeit (VwGH v 22.9.1992, 92/14/0064; Abschn 78 Abs 6 EStR 1984). Grundstückshandel ist z.B. anzunehmen, wenn eine Liegenschaft aufgeschlossen, parzelliert und parzellenmäßig verkauft wird, der Grund und Boden also als Ware behandelt wird. (VwGH v 26.4.1989)
- Der Sachverhalt der Anfrage – bloße Parzellierung einer seit mehr als 10 Jahren im Privatvermögen stehenden Liegenschaft – geht, wenn keine Aufschließungsarbeiten erbracht werden, über eine bloße Vermögensverwaltung nicht hinaus. Daran vermag die Zahl der Parzellen (im Anfragefall 35) nicht zu ändern. (BMF v 23.1.1998 in SWK 7/98, 5, 225)
- Ob eine GesbR durch die Errichtung von **drei Mehrfamilienwohnhäusern** mit insgesamt 32 Wohnungen auf einem Grundstück und dessen Veräußerung unmittelbar nach Fertigstellung der Wohnungen gewerblich tätig wird, ist fraglich. Daher hat der BFH einen Aussetzungsbeschluss erlassen, um die Entscheidung des Großen Senates abzuwarten. Wesentlich ist, dass für die 32 Wohnungen **nicht Wohnungseigentum** begründet wurde, sodass nicht von der Veräußerung von 32 selbständigen Objekten auszugehen war. Damit könnte nur die Veräußerung eines Grundstückes mit drei Häusern mit 32 Wohnungen und damit mangels Wiederholungsabsicht **keine Gewerblichkeit** vorliegen. (BFH-Beschluss v22.4.1998, IV B 19/98 in BB 1998, 1143 wiedergegeben in SWK 19/98, K, 10)

- Nach Auffassung des BMF begründet die bloße **Parzellierung** eines Grundstückes mit nachfolgendem Verkauf der Parzellen noch keinen Gewerbebetrieb (z.B. RdW 1998, 173). Dazu müsste jedenfalls die Aufschließung zum Zwecke der **Baureifmachung** hinzutreten. Erst die planmäßige Erschließung von Baugelände und dessen Verwertung ist eine gewerbliche Tätigkeit (Abschn 78 Abs 6 EStR 1984). Grundstückshandel ist z.B. anzunehmen, wenn eine Liegenschaft aufgeschlossen, parzelliert und parzellenmäßig verkauft wird, der Grund und Boden also als Ware behandelt wird. Der Sachverhalt der Anfrage - **Teilung** einer seit mehr als **10 Jahren im Privatvermögen** stehenden Liegenschaft in 12 Parzellen und deren Veräußerung - geht, wenn der Eigentümer keine Aufschließungsarbeiten erbringt, über eine bloße Vermögensverwaltung nicht hinaus. (BMF v 2.9.1998 in SWK 28/98, 607 bzw. eolex 1999, 131)
- Werden in einem **bebauten Grundstück**, für das die Spekulationsfrist bereits abgelaufen ist, **Erweiterungen** vorgenommen, weiters rund **12 Eigentumswohnungen errichtet** und anschließend **veräußert**, dann kann diese **Änderung der Bewirtschaftung eine Steuerpflicht nach § 20 EStG nicht auslösen**. Die Frage, ob diese Betätigung die Grenze einer bloßen Vermögensverwaltung überschreitet mit der Folge, dass die zum Verkauf bestimmten Eigentumswohnungen (Grund und Boden-Anteil sowie Errichtungskosten) im Rahmen der Einkünfte aus **Gewerbebetrieb** zu erfassen wären, entscheidet sich nach dem Gesamtbild der Verhältnisse (siehe z.B. BMF v 29.9.1997, SWK-Heft 30/1997, Seite S 640, m w H). Diese Beurteilung fällt in die Zuständigkeit des Finanzamtes. (BMF v 30.11.1998 in SWK 2/99, S 27, 63)
- Entwickelt ein Steuerpflichtiger nach Erwerb eines Grundstücks ausgehend von einer Veräußerung dieses Grundstücks mit dessen Erlös einen **Grundstückshandel**, ist von gewerblichem Grundstückshandel und nicht von einer bloßen **Vermögensverwaltung** auszugehen und auch das **ersterworbene Grundstück dem Betriebsvermögen** zuzurechnen. (VwGH v 25.3.1999, 94/15/0171)

- Eine **umfangreiche Kauf- und Verkaufstätigkeit** ist ein Indiz für einen **Gewerbebetrieb**. Die Rechtsprechung zu den Grundstückstransaktionen gilt in gleicher Weise auch für den **Handel für Optionen auf Erwerb von Grundstücken**. Von 10/1988 bis 10/1990 hat der StPfl. fünf Optionsrechte unentgeltlich erworben, die er in vier Rechtsgeschäften zwischen 12/1989 und 3/1992 verkaufte. Diese umfangreiche Verkaufstätigkeit spricht für die Gewerblichkeit. (VwGH v 26.7.2000, 95/14/0161)
- Die Veräußerung von Grundstücken wird dann zum „**gewerblichen Grundstückshandel**“, wenn die Veräußerung auf **planmäßige** Art und Weise erfolgt, wofür eine umfangreiche Kauf- und Verkaufstätigkeit ein Indiz darstellt. Im Falle einer **beruflichen Nahebeziehung** (z.B. Realitätenvermittler) hat der VwGH bereits **zwei Grundstücksverkäufe** innerhalb von zwei Jahren als ausreichend für die Gewerblichkeit angesehen. Für die Prüfung der Nachhaltigkeit muss eine **mehrjährige Betrachtung** angestellt werden. Der für den Handel mit Grundstücken herausgearbeitete Maßstab gilt in vergleichbarer Weise auch für den Handel mit **Optionsrechten** auf den Erwerb von Grundstücken. (VwGH v 26.7.2000, 95/14/0161 in immolex 5/2001, 157, Tz 95)
- Gewerblicher Grundstückshandel kann auch in Fällen vorliegen, in denen An- und Verkäufe in einem mehrere Jahre umfassenden Zeitraum erfolgen. Im Beschwerdefall erfolgte die Verkaufstätigkeit der Beschwerdeführerin immer erst nach Ablauf der steuerrechtlichen Spekulationsfrist nach durchschnittlich 10,68 Jahren und in Einzelfällen zwanzig Jahren. Bei An- und Verkauf von Grundstücken in einem weiten Zusammenhang (mehr als zehn Jahre) müssen zur Annahme von Gewerblichkeit qualifizierte Umstände hinzukommen. Die Gründe für die Veräußerung der Objekte sind dabei zur Beantwortung der Frage von maßgebender Bedeutung, ob Vermögensnutzung oder Vermögensumschichtung bzw. Vermögensverwertung im Vordergrund steht. Wird beispielsweise ein **Objekt**, aus welchem zwanzig Jahre lang **Mieteinkünfte** erzielt wurden, verkauft, weil durch eine eingetretene Substanzverschlechterung keine befriedigenden Mieterträge mehr erzielt werden

können, kann nicht ohne weiters davon gesprochen werden, dass die für Gewerblichkeit sprechende **Vermögensverwertung** im Vordergrund stand. Eine globale Gegenüberstellung der aus den Grundstücksveräußerungen erzielten Erlöse mit den Einkünften aus Vermietung vermag ebenfalls für sich allein noch nicht aufzuzeigen, dass die **Vermietungstätigkeit nicht den Hauptzweck** bildete. Die **Finanzierung** der Liegenschaftserwerbe mit Eigenkapital bildet ein Indiz für eine primär verfolgte Vermögensnutzung. Auf ein „familiäres Zusammenwirken“ oder auf eine „Gesamtbetrachtung des Familienvermögens“ kann eine auf den konkreten Abgabepflichtigen zu beziehende Prüfung des planmäßig gewerblichen Vorgehens nicht hinreichend gestützt werden. (VwGH v 20.12.2000, 98/13/0236)

- Die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels unter Hinweis auf die **durchschnittliche Behaltdauer** der Liegenschaften, ohne auf die auch innerhalb des Gesamtbildes entscheidende **individuelle Behaltdauer** einzugehen, ist insbesondere dann nicht hinreichend begründet, wenn die Verkaufstätigkeit immer erst nach Ablauf der Spekulationsfrist eingesetzt hat, die **Vermietung** der Objekte **im Vordergrund** stand und der Steuerpflichtige die Liegenschaft(-steile) im **Eigenkapital** erwarb. (VwGH v 20.12.2000, 98/13/0236, 0237)
- **Erwirbt** eine **GmbH & Co KG Grundstücke** nicht im Rahmen eines selbständigen Grundstückshandels ihres **Kommanditisten** von diesem, ist dieser Vorgang als **Einlage** zu werten, für die höchstens die tatsächlichen Anschaffungskosten anzusetzen sind. (VwGH v 21.2.2001, 95/14/0007)
- Die Annahme des gewerblichen Grundstückshandels unter Hinweis auf die durchschnittliche Behaltdauer der Liegenschaft, ohne auf die auch innerhalb des Gesamtbildes entscheidende **individuelle Behaltdauer** einzugehen, ist nicht hinreichend begründet. Hinsichtlich im **Schenkungsweise** erworbener Grundstücke sind für die Beurteilung einer Betätigung als gewerblicher Grundstückshandel sachverhältnismäßige Feststellungen dergestalt erforderlich,

ob in Bezug auf die im Schenkungswege erworbenen Liegenschaft entsprechend **Verbesserungen** vorgenommen wurden oder sonstige Umstände für die Annahme einer **Handelstätigkeit** sprechen. (VwGH v 27.2.2001, 99/13/0121, 0127, 0137, 0138, 0140, 0141, 0142)

- Die Frage, ob die **Vermögensnutzung** oder die **Vermögensumschichtung** bzw. **Vermögensverwertung** bei Grundstücken im Vordergrund steht, ist eine Sachverhaltsfrage, die nach dem objektiven **Gesamtbild** des jeweiligen Falles zu lösen ist. Entscheidend ist **nicht** die **absolute Zahl** an **An- bzw. Verkaufsvorgängen**, sondern das sich im Einzelfall bietende Gesamtbild der Verhältnisse. Von Bedeutung sind auch aus anderen beruflichen Tätigkeiten oder Gesellschaftsbeteiligungen resultierende **Kenntnisse** der Immobilienbranche. Entsprechend den Besonderheiten des Grundstückmarktes kann gewerblicher Grundstückshandel auch in Fällen vorliegen, in welchen An- und Verkäufe in einem **mehrere Jahre** umfassenden Zeitraum erfolgen (im Beschwerdefall betragen die Verwertungsvorgänge drei Grundstücke während des Streitzeitraumes 1985 bis 1990). (VwGH v 18.12.2001, 99/15/0155)
- Für die Frage, ob die **Vermögensnutzung** oder die **Vermögensumschichtung** im Vordergrund steht, ist **nicht** die **absolute Zahl** der An- und Verkaufsvorgänge, sondern das sich im Einzelfall bietende **Gesamtbild der Verhältnisse** entscheidend. Im konkreten Fall haben zwei im Immobilienbereich als Geschäftsführer tätige Personen drei Objekte vermietet und 7 Objekte teilweise im selben Jahr und teilweise in einem Zeitraum zwischen 4 und 16 Jahren nach der Anschaffung verkauft. Die Behauptung, dass die Grundstücke teilweise für Kinder für deren spätere Eigennutzung angeschafft worden sind, ist im Hinblick auf das Alter der Kinder im Zeitpunkt der Anschaffung von 13 und 15 Jahren als reine Zweckbehauptung eingestuft worden, sodass die Tätigkeit als **gewerblich** eingestuft worden ist. (VwGH v 18.12.2001, 99/15/0155)

- Die Eigenschaft des Abgabepflichtigen als **Gesellschafter** und **Geschäftsführer** **bei einer im Immobiliengeschäft** tätigen Gesellschaft und das Durchführen von Immobiliengeschäften durch den abgabepflichtigen über mehrere Jahre sind gewichtige Indizien für einen gewerblichen Grundstückshandel. (VwGH v 18.12.2001, 99/15/0155)

C. Kriterien für Grundstückshandel bzw. Vermögensnutzung

Grundstückshandel	Kriterien	Vermögensnutzung
kurz	Behaltdauer	lang ⁶⁶
entgeltlich	Erwerbsart	teilweise / überwiegend unentgeltlich ⁶⁷
Parzellierung, Planerstellung, Baureifmachung	Aufbereitung	ohne Parzellierung, ohne Verbesserung
im Verhältnis zum eingesetzten Wert unverhältnismäßig gering ⁶⁸	Mietertrag	wirtschaftlich ausreichend
hoch ⁶⁹	Grundstücks-Anzahl	gering
an die Allgemeinheit gerichtet ⁷⁰	Werbung	keine
Alleineigentum, Wohnungseigentum ⁷¹	Eigentumsanteil	Alleineigentum, Miteigentumsanteil ⁶⁸
überwiegend Fremdmittel	Finanzierung	überwiegend Eigenmittel ⁷² . 68

⁶⁶ Quantschnigg / Schuch, Einkommensteuerhandbuch, Rz 14.2.2.: mehr als 10 Jahre.

⁶⁷ VwGH 27.2.2001, 99/13/0121, etc.

⁶⁸ VwGH 20.12.2000, 98/13/0236, 98/13/0237.

⁶⁹ VwGH 26.7.2000: nicht die absolute Zahl an An- und Verkaufsvorgängen entscheidend, sondern Gesamtbild der Verhältnisse.

⁷⁰ VwGH 25.3.1999, 94/15/0171.

⁷¹ Abverkauf einzelner parifizierter Wohnungen bei sich bietender Gelegenheit ist noch nicht schädlich, sh VwGH v 16.2.1988, 87/14/0044.

⁷² VwGH 31.5.1983, 82/14/0188.

im Immobilienbereich tätig ⁷³	Beruf des Steuerpflichtigen	nicht im Immobilienbereich tätig
planmäßig ⁷⁴ zur Wiederveräußerung ⁷⁵	Verkaufsabsicht	Ausnutzung einer sich bietenden Gelegenheit
zum abermaligen Grundstückserwerb ⁷⁶	Verkaufserlös	nicht zum Grundstückserwerb

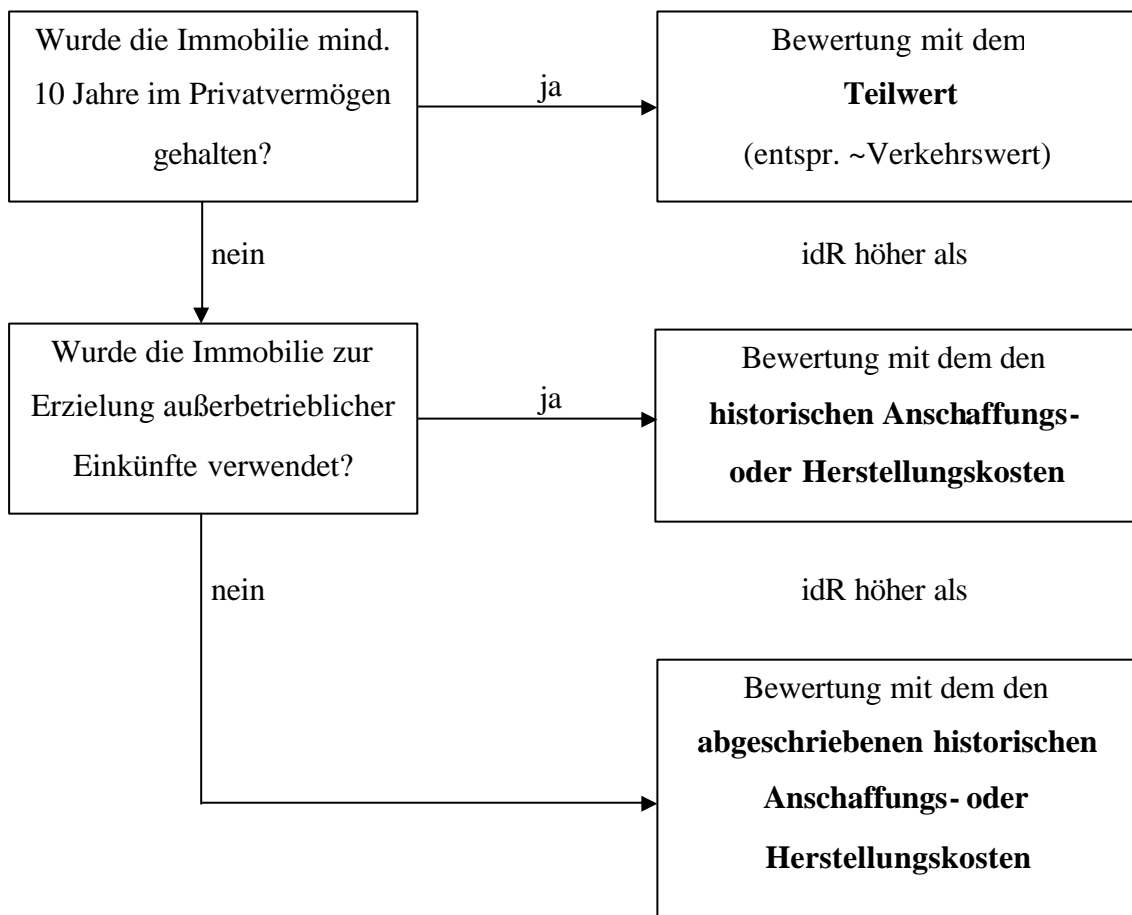
73 VwGH 18.12.2001, 99/15/0155; u.a. Immobilienmakler, Hausverwalter, Rechtsanwälte, Notare,
Baumeister, Bauträger, etc.

74 VwGH 7.11.1998, 2139/78.

75 VwGH 31.5.1983, 82/14/0188.

76 VwGH 25.3.1999, 94/15/0171.

D. Bewertung von Immobilien bei Einlage ins Betriebsvermögen



X. Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ENTSCHEIDUNGSBAUM EINKUNFTSARTEN.....	6
ABBILDUNG 2: WERTENTWICKLUNG EINER IMMOBILIE NACH DEN UNTERSCHIEDLICHEN BEWERTUNGSVORSCHRIFTEN	6

XI. Literaturverzeichnis

A. Selbständige Bücher und Schriften

Bertl, Romuald – Deutsch, Eva – Hirschler, Klaus, Buchhaltungs- und Bilanzierungshandbuch, 3. Aufl., Wien 2001

Doralt, Werner – Ruppe, Hans Georg, Steuerrecht, Band 1, 7. Aufl., Wien 2000

Doralt, Werner, Steuerrecht 2003, Wien 2003

Kallinger, Winfried – Gartner, Herbert – Stingl, Walter, Praxishandbuch Bauträger & Projektentwickler, 2. Aufl., Wien 2003

Krejci, Heinz, Privatrecht, 3. Aufl., Wien 1998

Rechberger, Walter – Bittner, Ludwig, Grundbuchsrecht, Wien 1999

Stingl, Walter – Nidetzky, Gerhard, Handbuch Immobilien & Steuern, 8. Aufl. Wien 2003

B. Aufsätze in Zeitschriften und Zeitungen sowie Berichte

CB Richard Ellis, Büromarktbericht Wien Q4 2002, Wien, 2003

CB Richard Ellis, Büromarktbericht Wien Herbst 2002, Wien, 2003

CB Richard Ellis, Büromarktbericht Wien Frühjahr 2002, Wien, 2002

CB Richard Ellis, Büromarktbericht Wien Herbst 2001, Wien, 2002

CB Richard Ellis, Büromarktbericht Wien Herbst 2000, Wien, 2001

Kranewitter, Heimo, So ermittelt man treffsicher den Verkehrswert, IMMOPraxis Nr. 1-2 / Jänner / Februar 1997

Müller, Michael, Kritische Anmerkungen zum Ertragswertverfahren gemäß ÖNORM B1802, Österreichische Immobilienzeitung, 18/98, S. 395

Rodler, Gerhard, Die neuen Werte, aus Immobilien Magazin, Juni 2002

C. Gesetze, Kommentare und sonstige Quellen

Einkommensteuergesetz (EStG)

Einkommensteuerrichtlinien (EStR)

Handelsgesetzbuch (HGB)

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) in der Fassung vom 19. März 1992

ÖNORM B1802

Steuererlässe, Band 1, 16. Auflage

Umsatzsteuergesetz (UStG)

www.bmf.gv.at

www.ris.bka.gv.at

www.stingl.cc