

Gewerblicher Grundstückshandel Beginn und Ende

Gewerblicher Grundstückshandel wird ad hoc als schädlich angesehen.

Es gilt, dem auszuweichen.

Ist diese landläufige Auffassung eigentlich richtig?

Gewinne aus Gewerlichem Grundstückshandel unterliegen der Gewerbesteuer von ca. 15 % und der Einkommensteuer von ca. 42 – 45 %. Letztgenannter %-satz gilt im Falle der Kirchenzugehörigkeit.

Auch nicht dem gewerblichen Grundstückshandel zuzurechnende Objekte unterliegen nach § 23 EStG der Einkommensbesteuerung, wenn sie nicht der Eigennutzung dienen. Sie unterliegen nicht der Gewerbesteuer. Andererseits ist die Gewerbesteuer bei niedrigen Gewerbesteuer-Hebesätzen voll und bei hohen Hebesätzen teilweise auf die Einkommensteuer anzurechnen. Als rechnerischer Nachteil verbleibt mithin lediglich der Anteil an der Gewerbesteuer, der nicht auf die Einkommensteuer anrechenbar ist.

Dieser gewerbesteuerliche Nachteil ist aber überschaubar, so dass oft die Meinung vertreten wird, "der gewerbliche Grundstückshandel hätte seinen Schrecken verloren" denn nach Ablauf des besagten 10 Jahreszeitraums sind alle Grundstücke der Vermögensverwaltung zuzurechnen.

Neben diesem rechnerischen Aspekt sind jedoch weitere Aspekte zu betrachten. Das soll nachfolgend anhand einer Zeitachse geschehen:

Bestand: 6 Objekte
 Kauf: alle 6 Objekte am 01.01. im Jahr 0
 Verkauf: 4 Objekte am 31.12. im Jahr 1 mit einem Veräußerungsgewinn von 1.000.000 €
 Kauf: weitere 3 Grundstücke am Ende des Jahres 3

Jahr 0	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7
Kauf von 6 Objekten	Verkauf von 4 Objekten		Kauf von 3 Objekten				
Bestand am Jahresende 6 Objekte	Bestand am Jahresende 2 Objekte	Bestand am Jahresende 2 Objekte	Bestand am Jahresende 5 Objekte				

Durch den Verkauf von 4 Objekten Ende des Jahres 1 ist die 3-Objekt-Grenze innerhalb der 5 Jahres-Periode überschritten. Das FA erkennt auf gewerblichen Grundstückshandel.

Der Grundstückshandel wurde zum Zeitpunkt des Erwerbs der 6 Grundstücke begonnen. Das FA fordert den Eigentümer zur Erstellung einer Eröffnungsbilanz auf den 1.1.0 sowie zur Erstellung eines Jahresabschlusses auf den 31.12.1 sowie auf den 31.12.2 auf.

Der Eigentümer kommt dieser Aufforderung nach.

Der Gewinn des Jahres 1 von 1.000.000 € wird der Gewerbe- und der Einkommensbesteuerung unterworfen.

Gewerblicher Grundstückshandel Beginn und Ende

Mit diesen 4 Objekten ist es aber nicht getan. Das FA wird ihn auffordern, auch die weiteren 2 Grundstücke in den Bilanzen als Umlaufvermögen auszuweisen. Selbst wenn er behauptet, diese 2 Grundstücke seien zur langfristigen Vermögensverwaltung vorgesehen, ist zu befürchten, dass das FA die Auffassung vertreten wird, diese Behauptung sei nicht ausreichend, um die beiden Grundstücke dem Privatvermögen zuzuordnen. Es ist sogar davon auszugehen, dass das FA selbst nach Ablauf des 10 Jahres Zeitraums, der für die Abgrenzung zur Vermögensverwaltung gilt, eine Berichtigung der vorigen Jahresabschlüsse nicht akzeptieren wird, möglicherweise auch längst sog. Festsetzungsverjährung eingetreten ist.

Fazit: Diese 2 Grundstücke könnten "infiziert" worden, d. h. im Ergebnis auch dem gewerblichen Grundstückshandel zuzurechnen sein.

Am 31.12. Jahr 3 werden weitere 3 Grundstücke erworben. Es ist zu befürchten, dass das FA erneut die Einlassung, dass es sich um 3 dauerhaft zur Verwaltung vorgesehene Objekte handele, nicht gelten lasse und die Bilanzierung verlangen wird. Schließlich - so kann behauptet werden - sei der Eigentümer ein Grundstückshändler (wie aus der Bilanzierungspflicht zu erkennen sei) so dass die Vermutung (wenn sie nicht entkräftigt wird) naheliegt, dass die Grundstücke dem Umlaufvermögen zuzurechnen seien.

Fazit: Es ist zu befürchten, dass dieser Grundstückseigentümer der gewerblichen Eigenschaft gar nicht mehr entrinne kann, wenn er nicht nach Verkauf der letzten bilanzierten Grundstücke vorübergehend den Erwerb und den Verkauf von Grundstücken einstellt und die Betriebsaufgabe erklärt.

Es lässt sich also feststellen, dass diese vorgenannte landläufige Auffassung, "dem gewerblichen Grundstückshandel sei der Schrecken durch die Anrechnung der Gewerbesteuer weitgehend geraubt", nicht zugestimmt werden kann.

Der gewerbliche Grundstückshandel sollte unbedingt vermieden werden. Hierzu bietet sich das Konstrukt der Immo Holding - siehe voriges Video - an.

Dr. Lüders & Partner mbB können rasch in der Umsetzung helfen, da zu jeder Zeit Vorrats GmbH zur Verfügung gestellt werden können.