

BFH: Gewerblicher Grundstückshandel bei Einbringung von Grundstücken in eine Personengesellschaft

Einem Steuerpflichtigen sind die Grundstücksgeschäfte einer Personengesellschaft zuzurechnen, an der er beteiligt ist. Außerdem ist die Einbringung von Grundstücken in diese Personengesellschaft als Veräußerung durch den Steuerpflichtigen zu berücksichtigen. Folge kann die Einstufung als gewerblicher Grundstückshändler sein. Die Veräußerung von Grundstücken anlässlich der Betriebsaufgabe eines gewerblichen Grundstückshandels führt dann gewerbsteuerrechtlich zu einem laufenden Gewinn.

Sachverhalt

Die Klägerin ist Alleinerbin und Gesamtrechtsnachfolgerin des F. Dieser war Eigentümer zahlreicher Immobilien, welche er auf die Grundstücksgemeinschaft F GbR (GbR) übertrug. An der GbR war F zu Beginn des Streitjahres 2000 zunächst mit einem Anteil von 99,75% beteiligt. Die GbR erzielte aufgrund eigener Grundstücksaktivitäten unstreitig gewerbliche Einkünfte. Zum Ende des Streitjahres 2000 gründete F die F Verwaltung GmbH (GmbH), die neben ihm in die GbR eintrat. Im nächsten Schritt wurde die in die F Immobilien GmbH & Co. KG (KG) umgewandelt, an der F als Kommanditist zu 100% und die GmbH als Komplementärin zu 0% beteiligt waren. F brachte sodann seinen gesamten Grundbesitz (56 Grundstücke, zum Teilwert bei Übernahme der grundstücksbezogenen Verbindlichkeiten) zum 30.12.2000 in die KG ein. Im Rahmen einer Betriebsprüfung vertrat der Prüfer die Auffassung, F betreibe einen gewerblichen Grundstückshandel und das Finanzamt erließ daraufhin einen Gewerbesteuermessbescheid für das Jahr 2000. Dabei ging das Finanzamt, aufgrund der Annahme des Beginns des Grundstückshandels bereits im Jahr 1993, von einer Einbeziehung aller Grundstücke, die ab diesem Zeitpunkt von F angeschafft wurden, aus. Einspruch und Klage hatten keinen Erfolg.

Entscheidung

Das FG habe zu Recht entschieden, dass die Einbringung der Grundstücke in die KG Teil des gewerblichen Grundstückshandels des F war. Ebenfalls zutreffend wurde entschieden, dass der Veräußerungsgewinn gewerbsteuerpflichtig sei.

Von einem gewerblichen Grundstückshandel könne im Regelfall ausgegangen werden, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Anschaffung bzw. Errichtung und Verkauf, d.h. von etwa fünf Jahren, mindestens vier Objekte veräußert werden, weil die äußeren Umstände dann den Schluss zulassen, dass es dem Steuerpflichtigen auf die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung ankomme (vgl. u.a. BFH-Urteil vom 17.12.2009).

Die ständige Rechtsprechung erfasse im Interesse einer sachlich zutreffenden Besteuerung des Gesellschafters alle Tätigkeiten auf dem Gebiet des Grundstückshandels, die dem Gesellschafter zuzurechnen seien, in einer Gesamtwürdigung nach Maßgabe des jeweils einschlägigen Steuertatbestands (vgl. u.a. BFH-Urteil vom 22.08.2012). Die Mitunternehmerschaft entfalte trotz des Grundsatzes der ertragsteuerrechtlichen Einheit der Personengesellschaft keine Abschirmwirkung gegen eine Zurechnung der von ihr getätigten Geschäfte an den Gesellschafter. Somit habe F wegen seiner Beteiligung an der GbR einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben. Ihm seien die zahlreichen Grundstücksveräußerungen der GbR zuzurechnen.

Die Einbringungen der betreffenden Grundstücke in die KG im Dezember 2000 seien als Veräußerungen im Rahmen dieses Grundstückshandels anzusehen. Nach ständiger BFH-Rechtsprechung stelle es einen steuerpflichtigen Veräußerungsvorgang dar, wenn der Gesellschafter einer Personengesellschaft einzelne Wirtschaftsgüter seines Betriebsvermögens an die Gesellschaft wie ein fremder Dritter entgeltlich veräußere (vgl. u.a. BFH-Urteil vom 11.12.2001).

Es liege ein gewerbsteuerlicher Aufgabegewinn des gewerblichen Grundstückshandels des F vor. Der BFH habe in Fällen der Aufgabe eines gewerblichen Grundstückshandels die Veräußerung von Grundstücken auch dann stets als (gewerbsteuerbare) laufende

Einkünfte i.S. des § 15 EStG und nicht als Veräußerungsgewinne gemäß § 16 EStG angesehen, wenn das letzte zum Betriebsvermögen gehörende Grundstück an einen Abnehmer veräußert wurde und sich daran die Betriebsaufgabe anschloss. Auch gewerbesteuerrechtlich sei davon auszugehen, dass die Umsätze aus der Veräußerung von zum Umlaufvermögen gehörenden Grundstücken eines gewerblichen Grundstückshändlers anlässlich der Betriebsaufgabe dem laufenden Gewinn zuzuordnen seien. Diese Grundsätze wurden vom erkennenden Senat auch auf Einbringungen gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten und weitere Gegenleistungen gemäß § 20 des UmwStG 1977 erstreckt (vgl. BFH vom 24.06.2009). Für die streitgegenständliche Einbringung der Grundstücke zum Teilwert gegen Übernahme von Verbindlichkeiten und Einräumung einer Darlehensforderung könne nichts anderes gelten.

Betroffene Norm

§ 15 Abs. 2 S. 1 EStG; § 7 GewStG

Streitjahr 2000

Vorinstanz

FG Baden-Württemberg, Urteil vom 16.04.2013, 8 K 2759/11, EFG 2014, S. 35

Fundstelle

BFH, Urteil vom 28.10.2015, [X R 22/13](#), BStBl II 2016, S. 95

Weitere Fundstellen

BFH, Urteil vom 22.08.2012, X R 24/11, BStBl. II 2012, S. 865

BFH, Urteil vom 17.12.2009, III R 101/06, BStBl. II 2010, S. 541

BFH, Urteil vom 11.12.2001, VIII R 58/98, BStBl. II 2002, S. 420

BFH, Urteil vom 24.06.2009, X R 36/06, BStBl. II 2010, S. 171

www.deloitte-tax-news.de

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko. Deloitte GmbH übernimmt keinerlei Garantie oder Gewährleistung noch haftet sie in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grunde empfehlen wir stets, eine persönliche Beratung einzuholen.

This client information exclusively contains general information not suitable for addressing the particular circumstances of any individual case. Its purpose is not to be used as a basis for commercial decisions or decisions of any other kind. This client information does neither constitute any advice nor any legally binding information or offer and shall not be deemed suitable for substituting personal advice under any circumstances. Should you base decisions of any kind on the contents of this client information or extracts therefrom, you act solely at your own risk. Deloitte GmbH will not assume any guarantee nor warranty and will not be liable in any other form for the content of this client information. Therefore, we always recommend to obtain personal advice.

