



**Steuerberaterverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.**

Gewerblicher Grundstückshandel:

Grundlagen, Fallstricke und aktuelle
Entwicklungen

Dipl-FinW. (FH) Nico Schley, Steuerberater, Rechtsanwalt, FA f. StR

07.10.2024

Rechtlicher Hinweis:

Der Steuerberaterverband Mecklenburg-Vorpommern e. V. ist für den Inhalt dieses Seminarskriptes nicht verantwortlich, insbesondere nicht für Urheberrechtsverletzungen. Für die Richtigkeit und für die Tatsache, dass der Inhalt des Seminarskriptes frei von Rechten Dritter ist, ist allein der/die Autor(en) dieses Skriptes bzw. der/die Referent(en) des Seminars, zu dem dieses Skript gehört, verantwortlich.

Gewerblicher Grundstückshandel:

Grundlagen, Fallstricke und aktuelle Entwicklungen

Stand 10/2024

Nico Schley

Rechtsanwalt und Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht
Diplom-Finanzwirt (FH)
nico.schley@bavella.net



www.bavella.net

Inhalt

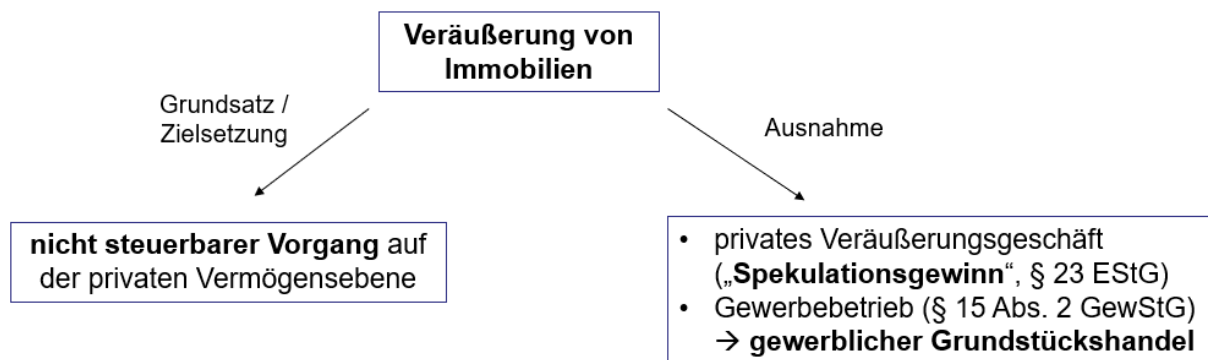
1	Hintergrund und allgemeine Grundsätze.....	4
2	Voraussetzungen	6
2.1	Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	7
2.2	Nachhaltigkeit.....	9
2.2.1	Allgemeine Grundsätze	9
2.2.2	FG Berlin-Brandenburg v. 18.1.2022 zur Nachhaltigkeit von Grundstücksgeschäften im Immobilien-Konzern - Zurechnung einer Wiederholungsabsicht der Geschäftsführer	14
2.3	Gewinnerzielungsabsicht	20
2.4	Keine private Vermögensverwaltung.....	22
2.4.1	Bedingte / unbedingte Veräußerungsabsicht.....	23
2.4.2	Unbedingte Veräußerungsabsicht	24
2.4.3	Bedingte Veräußerungsabsicht (rückbezogener Grundstückshandel)	24
3	Rechtsfolgen	45
3.1	Gewinnermittlung	45
3.2	Umlaufvermögen, Abschreibungen und § 6b EStG.....	45
3.3	Sonstige Besteuerungsfolgen	46
3.4	Beginn, Umfang, Wertansatz und Beendigung	47
3.4.1	Beginn	47
3.4.2	Wertansatz	47
3.4.3	Umfang.....	48
3.4.4	Beendigung	50
3.5	Verfahrensrechtliche Fragestellungen.....	51
3.5.1	Erstmaliger Bilanzansatz beim rückbezogenen Grundstückshandel ...	51

3.5.2	Korrekturmöglichkeiten nach der AO beim rückbezogenen Grundstückshandel	52
4	Relevante Sonderthemen	54
4.1	Verklammerungsrechtsprechung	54
4.2	Beteiligung an Grundstücksgesellschaften (PersG vs. KapG)	56
4.3	Taugliche Ausweichgestaltungen vs. Gestaltungsmissbrauch (§ 42 AO)	59
4.3.1	Schenkweise Übertragung von Grundstücken innerhalb der Familie ..	59
4.3.2	Ausnutzung der Abschirmwirkung einer GmbH	65
4.4	Spannungsfeld Grundstückshandel <> erweiterte Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG).....	71
4.4.1	Grundsätze der erweiterten Kürzung.....	71
4.4.2	Voraussetzungen für die Versagung der erweiterten Kürzung beim Grundstückshandel	82
4.5	Grundstückshandel immer nachteilig?	84
5	Berater-Checkliste / Vermeidung von Haftungsgefahren	85
6	Wichtige Entscheidungen zum gewerblichen Grundstückshandel	88
6.1	BFH v. 15.1.2020 zum Grundstückshandel bei Errichtung eines Erweiterungsbaus auf einem dem Steuerpflichtigen bereits langjährig gehörenden Grundstück	88
6.2	FG Münster v. 26.4.2023 zum Vorliegen eines Grundstückshandels bei der Veräußerung von 13 Objekten ca. 5,5 Jahre nach Erwerb	97
6.3	FG Münster v. 27.10.2022 zum Vorliegen eines Grundstückshandels bei einer GmbH, die die erweiterte Kürzung in Anspruch nimmt	104
6.4	BFH v. 23.4.2021 zur Reduzierung eines Spekulationsgewinns durch eine Grundstücksschenkung	106
7	Weiterführende Literatur zum gewerblichen Grundstückshandel	111

1 Hintergrund und allgemeine Grundsätze

Werden Grundstücke im Privatvermögen gehalten, sind die Eigentümer naturgemäß stets bestrebt, Wertsteigerungen des Grundbesitzes steuerfrei zu realisieren.

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie kann jedoch dann zur Besteuerung herangezogen werden, wenn es sich um ein privates Veräußerungsgeschäft („Spekulationsgeschäft“) i.S.v. § 23 EStG handelt oder die Voraussetzungen des gewerblichen Grundstückshandels vorliegen.



Das Rechtsinstitut des gewerblichen Grundstückshandels hat bereits eine mehr als 120-jährige Tradition und geht zurück auf die Rechtsprechung des Preußischen OVG (vgl. Preuß. OVG v. 28.11.1901, VI.G. 98-100/01, PrOVG (St) 10, 388).

Danach wurde bei Vorliegen bestimmter Merkmale der An- und Verkauf von Grundstücken als Handelsgeschäft qualifiziert. Dies hatte zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn der Besteuerung unterlag und zudem der Gewerbesteuer unterworfen wurde.

Die Rechtsprechung des Preußischen OVG wurde vom RFH und sodann auch vom BFH in ständiger Rechtsprechung fortentwickelt. In der jüngeren Rechtsprechung würde der gewerbliche Grundstückshandel um die sog. Verklammerungsrechtsprechung erweitert (vgl. BFH v. 28.9.2017, IV R 50/15). Vgl. hierzu auch *Scharfenberg*, Private Vermögensverwaltung oder gewerbliche Tätigkeit? – Folgen der Verklammerungsrechtsprechung des BFH, DStR 2023, 678.