

Doppelhaus zählt als Einheit nicht als 2Häuser

Wer innerhalb von 5 Jahren 3 Häuser verkauft, der gilt als Gewerbetreibender und hat Gewerbesteuer zu zahlen. Noch nicht gewerblich tätig ist derjenige, der 3 Häuser verkauft, wovon eines aus 2 Doppelhaushälften besteht. Denn dabei handelt es sich um ein Objekt im Sinne der Rechtsprechung zum gewerblichen Grundstückshandel.

Quelle: Wolfgang Büser

Gewerbliche Tätigkeit bei An- und Verkauf von Grundtücken; Begriff des Gewerbebetriebs in Abgrenzung zur privaten Vermögensverwaltung; Geltung der Drei-Objekt-Grenze; Verkauf eines Mehrfamilienhauses; Wertung eines Grundstücks mit mehreren Parteien als ein Objekt

Gericht: BFH

Datum: 14.10.2003

Aktenzeichen: IX R 56/99

Entscheidungsform: Urteil

Referenz: JurionRS 2003, 10214

ECLI: [keine Angabe]

Verfahrensgang:

vorgehend:

FG Münster - 21.04.1999 - AZ: 13 K 765/94 E

FG Münster - 21.04.1999 - AZ: 13 K 2101/94 G

Rechtsgrundlage:

§ 15 Abs. 2 EStG

Fundstellen:

BFHE 204, 93 - 96

BB 2004, 260 (amtl. Leitsatz)

BFH/NV 2004, 400-401 (Volltext mit amtl. LS)

BStBl II 2004, 227-229 (Volltext mit amtl. LS)

DB 2004, VI Heft 5 (amtl. Leitsatz)

DB 2004, 232-233 (Volltext mit amtl. LS)

DStR 2004, VI Heft 5 (Kurzinformation)

DStR 2004, 174-176 (Kurzinformation)

DStRE 2004, 176 (amtl. Leitsatz)

DStZ 2004, 101-102 (Kurzinformation)

EStB 2004, 101 (amtl. Leitsatz)

FR 2004, 408-410
GStB 2004, 14
HFR 2004, 221-222
ImmoStR 2004, 79
INF 2004, 164-165
KFR 2004, 173
KÖSDI 2004, 14050 (Kurzinformation)
NWB 2004, 281
NWB 2005, 4046 (Kurzinformation)
NZM 2004, 916 (amtl. Leitsatz)
RdW 2004, XII Heft 8 (amtl. Leitsatz)
RNotZ 2004, 107-108
SJ 2004, 4-5
StBW 2004, 2
SteuerBriefe 2004, 762-763
StuB 2004, 179
ZAP 2004, 292 (Kurzinformation)
ZfIR 2004, 164-166 (Volltext mit amtl. LS)
ZNotP 2004, 151-152 (Volltext mit amtl. LS)

BFH, 14.10.2003 - IX R 56/99

Amtlicher Leitsatz:

Zwei Doppelhaushälften auf ungeteiltem Grundstück bilden ein Objekt im Sinne der Rechtsprechung zum gewerblichen Grundstückshandel.

Gründe

1 I.

Die Kläger und Revisionsbeklagten (Kläger) sind zur Einkommensteuer zusammen veranlagte Eheleute. Der Kläger handelte mit Tabak- und Spielwaren. Die Klägerin war bei ihm angestellt. Die Kläger sind und waren Eigentümer verschiedener Grundstücke.

2 Im Streitfall geht es um folgende Transaktionen:

- Die Kläger besaßen in A ein selbst errichtetes Einfamilienhaus (Erwerb: 1980), das sie zunächst (von 1980 bis 1983) selbst bewohnten, dann aber vermieteten und 1988

veräußerten.

- Sie waren am selben Ort ferner Eigentümer des mit einem Doppelhaus mit je sechs Wohnungen bebauten Grundstücks. Das Doppelhaus hat eine einheitliche Fassadenfront und wird mit nur einer Heizungsanlage betrieben. Die Kläger erwarben es 1987 zu 720.000,00 DM und veräußerten es im Streitjahr (1991) in einem einheitlichen Kaufvertrag an verschiedene Käufer für insgesamt 810.000,00 DM. Nach der Veräußerung wurde das Grundstück auf einen im Namen und auf Kosten der Käufer von den Klägern gestellten Antrag geteilt und jedes Haus erhielt ein eigenes Grundbuchblatt.
- Die Kläger veräußerten im Streitjahr ferner ihr 1987 für 350.000,00 DM erworbenes und selbst genutztes Einfamilienhaus für 450.000,00 DM.
- Sie hatten überdies 1988 ein Mietwohngrundstück in B für 1,77 Mio. DM erworben. Das Grundstück ist bebaut mit einem Doppelhaus (je zwölf Mietwohnungen) mit gewerblich genutztem Anbau und einheitlicher Fassadenfront. Beide Haushälften waren selbstständig bewertet worden und wurden auf einem Grundbuchblatt geführt. Im Streitjahr veräußerten die Kläger das Mietwohngrundstück für 2,4 Mio. DM.

3 Mit ihrer Einkommensteuererklärung für das Streitjahr erklärten die Kläger in Bezug auf ihren Immobilienbesitz lediglich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dem folgte der Beklagte und Revisionskläger (das Finanzamt --FA--) nicht und vertrat die Auffassung, dass die Kläger mit der Veräußerung der beiden Mietwohngrundstücke in A und B die Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels erfüllten. Dementsprechend erfasste er im Einkommensteuerbescheid für das Streitjahr einen Gewinn aus der Veräußerung der beiden Grundstücke in Höhe von 467.024,00 DM als gewerbliche Einkünfte der Kläger. Er stellte ferner den verbleibenden Verlustabzug zum 31. Dezember 1991 auf 0,00 DM fest und erließ einen einheitlichen Gewerbesteuermessbescheid. Die Einsprüche der Kläger blieben in Bezug auf den gewerblichen Grundstückshandel erfolglos.

4 Ihrer Klage gab das Finanzgericht (FG) mit seinem in Entscheidungen der Finanzgerichte 19.09.1013, veröffentlichten Urteil statt. Es vertrat die Auffassung, die Kläger hätten lediglich drei Objekte veräußert (eines in B - Doppelhaus - und zwei in A - das geteilte Doppelhaus).

5 Hiergegen richtet sich die Revision des FA, die es auf die Verletzung materiellen Rechts stützt. Zur Begründung führt es aus, jede Doppelhaushälfte stelle ein einzelnes Objekt dar, auch wenn das Grundstück zivilrechtlich nicht geteilt sei und beide Hälften an einen Erwerber veräußert würden. Auch die Einheitsbewertung habe dem Grundsatz der wirtschaftlichen Einheit folgend zwei selbstständige Bewertungen als Mietwohngrundstücke vorgenommen.

6 Das FA beantragt,
das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

7 Die Kläger beantragen,
die Revision als unbegründet zurückzuweisen.

8 **II.**

Die Revision ist unbegründet und deshalb nach § 126 Abs. 2 der Finanzgerichtsordnung (FGO) zurückzuweisen. Das FG hat zutreffend entschieden, dass die Kläger mit dem An- und Verkauf der Grundstücke, um die es hier geht, nicht gewerblich tätig geworden sind.

9 **1.**

Nach § 15 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes ist Gewerbebetrieb eine selbstständige und nachhaltige Betätigung, die mit Gewinnerzielungsabsicht unternommen wird und sich als Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt. Darüber hinaus hat die Rechtsprechung das negative Erfordernis aufgestellt, dass es sich bei der Tätigkeit nicht um private

Vermögensverwaltung handeln darf. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) wird die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten (z.B. durch Selbstnutzung oder Vermietung) entscheidend in den Vordergrund tritt (BFH-Beschluss vom 3. Juli 1995 GrS 1/93 , BFHE 178, 86, BStBl II 1995, 617).

10 a)

Zur Konkretisierung dieser Unterscheidung im Bereich des gewerblichen Grundstückshandels hat die Rechtsprechung des BFH die sog. Drei-Objekt-Grenze entwickelt. Sie besagt als Indiz, dass regelmäßig kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, sofern weniger als vier Objekte veräußert werden (vgl. BFH-Beschlüsse vom 10. Dezember 2001 GrS 1/98 , BFHE 197, 240 [BFH 10.12.2001 - GrS - 1/98] , BStBl II 2002, 291, und vom 2. September 1992 XI R 21/91 , BFHE 171, 31, BStBl II 1993, 668).

11 b)

"Objekt" eines Grundstücksgeschäfts ist z.B. jedes selbstständig veräußerbare Grundstück, grundstücksgleiche Recht oder Recht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Indizwirkung hängt in der Regel weder von der Größe und dem Wert des einzelnen Objekts noch von dessen Nutzungsart ab (BFH-Urteil vom 16. Mai 2002 III R 9/98 , BFHE 199, 245, BStBl II 2002, 571). Deshalb können Objekte nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, sondern auch Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten sein (BFH-Urteile vom 18. Mai 1999 I R 118/97 , BFHE 188, 561, BStBl II 2000, 28, und vom 15. März 2000 X R 130/97, BFHE 191, 360 [BFH 15.03.2000 - X R 130/97] , BStBl II 2001, 530; so auch Bundesministerium der Finanzen, Schreiben vom 9. Juli 2001, BStBl I 2001, 512).

12 c)

Bei einem Mehrfamilienhaus liegen erst dann mehrere Objekte vor, wenn eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vollzogen ist. Denn nur eine solche Teilung schafft die zivilrechtliche Voraussetzung für das Entstehen selbstständig veräußerbarer Wirtschaftsgüter (vgl. die ständige Rechtsprechung des BFH, z.B. Urteil vom 18. September 2002 X R 108/96 , BFH/NV 2003, 455, m.w.N.). Auch zwei zusammenhängende Doppelhaushälften, die --wie hier-- als Mehrfamilienhaus genutzt werden und auch nach der Veräußerung genutzt werden sollen, bilden ein einheitliches Immobilienobjekt, wenn das Grundstück, auf dem sie errichtet wurden, noch nicht geteilt wurde. Diese auf § 903 des Bürgerlichen Gesetzbuches --BGB-- (vgl. dazu Palandt/ Bassenge, Bürgerliches Gesetzbuch, 62. Aufl., § 890 Rz. 12 ff.) beruhende Teilung begründet zwar kein Wohnungseigentum (vgl. §§ 2 , 8 WEG), ist aber Voraussetzung für das Entstehen selbstständig nach § 873 BGB veräußerbarer Grundstücke (vgl. Wacke in Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Aufl., § 890 Rz. 16 f.; Hagen/Lorenz in Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, 10. Aufl., § 890 Rz. 13 ff.), über die der Eigentümer zusammen mit dem aufstehenden Doppelhaus verfügen kann. Dies gilt unabhängig davon, ob das FA --wie hier-- die jeweilige Doppelhaushälfte schon vor der Grundstücksteilung als wirtschaftliche Einheit i.S. von § 2 des Bewertungsgesetzes angesehen und demgemäß bewertet hat.

13 2.

Nach diesen Maßstäben ist die Vorentscheidung nicht zu beanstanden. Zutreffend hat das FG das Mehrfamiliengrundstück in B als ein Objekt gewertet, weil die Kläger dieses mit zwei zusammenhängenden Doppelhaushälften bebaute Grundstück nicht aufgeteilt und an einen Erwerber veräußert haben. Damit blieben sie unter der Grenze von vier veräußerten Objekten.

14 Es ist revisionsrechtlich auch nicht zu beanstanden, dass das FG die Veräußerung des zunächst selbst genutzten Einfamilienhauses in A nicht in seine Bewertung mit einbezogen hat. Die

Würdigung, es fehle bei der Anschaffung dieses Immobilienobjekts an der Gewinnerzielungsabsicht, ist jedenfalls möglich und wird von den Beteiligten nicht angegriffen. Sie ist deshalb für den Senat nach § 118 Abs. 2 FGO bindend.

- 15** Das FG hat auch keine besonderen Umstände festgestellt, die es rechtfertigen könnten, trotz Unterschreitens der Drei-Objekt-Grenze von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen (vgl. dazu den BFH-Beschluss in BFHE 197, 240 [BFH 10.12.2001 - GrS - 1/98], BStBl II 2002, 291).

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.