

Aus eigener Wohnung wird nicht gewerblich ausgezogen

Wer innerhalb von 5 Jahren mehr als 3 Grundstücke kauft und wieder verkauft, der muss den Gewinn wegen „gewerblichen Grundstückshandels“ versteuern. Das gilt auch für ein nach Ablauf der Fünfjahresfrist verkauftes Grundstück, wenn die Gesamtumstände dafür sprechen, dass von vornherein eine Gewinnerzielungsabsicht bestanden hat. Ein mehr als 7 Jahre selbst bewohntes und dann verkauftes Haus begründet aber keine Steuerpflicht.

Quelle: Wolfgang Büser

Einbezug von Immobilienobjekten in einen gewerblichen Grundstückshandel; Erwerb zu eigenen Wohnzwecken; Nicht nur vorübergehende Selbstnutzung des Wohnobjekts; Gewerbebetrieb als selbständige und nachhaltige Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht ; Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr ; Private Vermögensverwaltung; Abgrenzung zwischen Gewerbebetrieb und nichtsteuerbarer Sphäre ; Enger zeitlicher Zusammenhang ; Zeitspanne von 5 Jahren zwischen Erwerb bzw. Errichtung und Verkauf

Gericht: BFH

Datum: 16.10.2002

Aktenzeichen: X R 74/99

Entscheidungsform: Urteil

Referenz: JurionRS 2002, 16767

ECLI: [keine Angabe]

Verfahrensgang:

vorgehend:

FG Rheinland-Pfalz - 11.08.1998 - AZ: 2 K 2857/96

Rechtsgrundlage:

§ 15 Abs. 2 EStG

Fundstellen:

BFHE 200, 380 - 388

BB 2003, 1369-1372 (Volltext mit amtl. LS)

BFH/NV 2003, 378-380 (Volltext mit amtl. LS)

BStBl II 2003, 245-249 (Volltext mit amtl. LS)

BTR 2003, 145

DStR 2003, 327-330 (Volltext mit amtl. LS)

DStRE 2003, 384

DStZ 2003, 251 (Kurzinformation)

EStB 2003, 81-82

FR 2003, 297-301

GStB 2003, 10
HFR 2003, 351-352
IBR 2003, 286
ImmoStR 2003, 81
INF 2003, 243
KFR 2003, 161
KÖSDI 2003, 13634-13635
NJW 2004, 632 (amtl. Leitsatz)
NWB 2004, 3044 (Kurzinformation)
NWB 2003, 486-487
NWB 2003, 3119
NZG 2004, 248
NZM 2003, 865-867 (Volltext mit amtl. LS)
stak 2003
SteuerBriefe 2003, 709-711
StuB 2003, 179
ZfIR 2003, 429-433 (Volltext mit amtl. LS)
Jurion-Abstract 2002, 218564 (Zusammenfassung)

BFH, 16.10.2002 - X R 74/99

Amtlicher Leitsatz:

Immobilienobjekte sind in der Regel nicht in einen gewerblichen Grundstückshandel einzubeziehen, wenn sie zu eigenen Wohnzwecken erworben werden.

Gründe

1 I.

Die Beteiligten streiten darüber, ob der Kläger und Revisionskläger (Kläger) einen gewerblichen Grundstückshandel betrieb.

2 Der Kläger erwarb und veräußerte in den Jahren 1988 bis 1993 die folgenden Immobilien:

3 |Anschaffung|Veräußerung

4 Objekt 1

5 Eigentumswohnung (ETW)|

- 6 20.12.1984|
- 7 26.10.1989
- 8 Objekt 2
- 9 ETW|
- 10 20.12.1984|
- 11 18.02.1993
- 12 Objekt 3
- 13 ETW
- 14 eigengenutzt seit September 1986|
- 15 18.06.1986|
- 16 15.10.1993
- 17 Objekt 4
- 18 Unbebautes Grundstück|
- 19 04.03.1988|
- 20 15.08.1989
- 21 Objekt 5
- 22 Unbebautes Grundstück|
- 23 29.03.1988|
- 24 03.11.1989
- 25 Objekt 6
- 26 ETW|
- 27 09.05.1988|
- 28 05.03.1993
- 29 Objekt 7
- 30 ETW|
- 31 26.10.1989|

- 32 09.03.1993
- 33 Im August 1994 verzog der Kläger von Deutschland nach Spanien.
- 34 Der Beklagte und Revisionsbeklagte (das Finanzamt --FA--) wertete die vorbezeichneten Immobiliengeschäfte als gewerblichen Grundstückshandel. Für das Streitjahr 1993 ermittelte er zunächst einen Gewinn in Höhe von 268.704 DM und erließ einen entsprechenden, auf § 165 Abs. 2 Satz 1 der Abgabenordnung (AO 1977) gestützten Einkommensteueränderungsbescheid für 1993.
- 35 Während des Klageverfahrens hatte das FA den Gewinn aus dem gewerblichen Grundstückshandel neu --mit 93.450 DM-- berechnet und einen Änderungsbescheid 1993 erlassen, den der Kläger gemäß § 68 der Finanzgerichtsordnung (FGO) zum Gegenstand des Verfahrens machte.
- 36 Das Finanzgericht (FG) hat die Klage als unbegründet abgewiesen.
- 37 Mit der Revision rügt der Kläger die Verletzung materiellen Rechts.
- 38 Er beantragt sinngemäß, die angefochtene Vorentscheidung aufzuheben und den Einkommensteueränderungsbescheid 1993 vom 30. Juni 1997 dahin gehend abzuändern, dass der Gesamtbetrag der Einkünfte auf 86.528 DM herabgesetzt wird.
- 39 Das FA beantragt, die Revision als unbegründet zurückzuweisen.
- 40 **II.**
- Die Revision des Klägers ist zum Teil begründet. Zutreffend hat das FG entschieden, dass der Kläger im Streitjahr 1993 einen gewerblichen Grundstückshandel betrieb. Zu Unrecht hat das FG aber den Gewinn aus der Veräußerung der eigengenutzten Eigentumswohnung Objekt 3 in das Ergebnis des gewerblichen Grundstückshandels einbezogen.
- 41 1. Nach § 15 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) ist Gewerbebetrieb eine selbständige und nachhaltige Betätigung, die mit Gewinnerzielungsabsicht unternommen wird und sich als Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, wenn die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als andere selbständige Arbeit anzusehen ist. Darüber hinaus darf es sich bei der Tätigkeit nicht um private Vermögensverwaltung handeln (vgl. z. B. Beschluss des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 10. Dezember 2001 GrS 1/98 , BFHE 197, 240 [BFH 10.12.2001 - GrS - 1/98] , BStBl II 2002, 291, unter C. vor I.).
- 42 a)
- Bei der Abgrenzung zwischen Gewerbebetrieb einerseits und der nichtsteuerbaren Sphäre sowie anderen Einkunftsarten andererseits ist auf das Gesamtbild der Verhältnisse und auf die Verkehrsanschauung abzustellen. In Zweifelsfällen ist die gerichtsbekannte und nicht beweisbedürftige Auffassung darüber maßgebend, ob die Tätigkeit, soll sie in den gewerblichen Bereich fallen, dem Bild entspricht, das nach der Verkehrsanschauung einen Gewerbebetrieb ausmacht und einer privaten Vermögensverwaltung fremd ist (vgl. im Einzelnen BFH-Beschlüsse vom 3. Juli 1995 GrS 1/93 , BFHE 178, 86, BStBl II 1995, 617, unter C. I. , und in BFHE 197, 240 [BFH 10.12.2001 - GrS - 1/98] , BStBl II 2002, 291, unter C. II. ; Senatsurteil vom 14. Januar 1998 X R 1/96 , BFHE 185, 242 [BFH 14.01.1998 - X R 1/96] , BStBl II 1998, 346, unter II. 2.).
- 43 b)

Ein gewerblicher Grundstückshandel kommt nach ständiger Rechtsprechung des BFH in der Regel erst dadurch zustande, dass der Veräußerer eine Anzahl bestimmter Objekte zuvor gekauft oder bebaut hat und sie in engem zeitlichen Zusammenhang veräußert. Hat der Veräußerer mehr als drei Objekte gekauft oder errichtet und sie in engem zeitlichen Zusammenhang veräußert, so lässt dies nach den Regeln der Lebenserfahrung mangels gegenteiliger objektiver Anhaltspunkte grundsätzlich den Schluss zu, dass bereits im Zeitpunkt des Ankaufs oder der Errichtung zumindest eine bedingte Wiederverkaufsabsicht bestanden hat (ständige Rechtsprechung, vgl. z. B. BFH-Urteile vom 23. April 1996 VIII R 27/94 , BFH/NV 1997, 170, unter 1. b, bb, und vom 29. Oktober 1998 XI R 58/97, BFH/NV 1999, 766, unter II. 1. b, jeweils m. w. N.). Denn die äußeren Umstände lassen grundsätzlich den Schluss zu, dass es dem Steuerpflichtigen auf die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung ankommt (BFH-Urteile vom 18. September 1991 XI R 23/90 , BFHE 165, 521 BStBl II 1992, 135; vom 11. März 1992 XI R 17/90, BFHE 167, 401, BStBl II 1992, 1007).

44 c)

Ein enger zeitlicher Zusammenhang wird in aller Regel angenommen, wenn die Zeitspanne zwischen Erwerb bzw. Errichtung und Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt (vgl. z. B. BFH-Urteile in BFH/NV 1997, 170, unter 1. b, bb, und in BFH/NV 1999 766, unter II. 1. b, m.w.N.).

45 Dieser Fünf-Jahres-Zeitraum ist nicht als eine starre --absolute-- Grenze zu betrachten, so dass Objekte, die nach mehr als fünf Jahren und nicht mehr als zehn Jahren seit Erwerb oder Errichtung veräußert werden, nicht generell außer Betracht bleiben. Ein Überschreiten des Fünf-Jahres-Zeitraums hat lediglich zur Folge, dass die von dem zeitlichen Zusammenhang ausgehende Indizwirkung hinsichtlich des Vorliegens einer bereits im Zeitpunkt des Erwerbs oder der Errichtung bestehenden (bedingten) Veräußerungsabsicht verringert wird und ggf. durch andere Anhaltspunkte (z. B. durch eine höhere Anzahl der veräußerten Objekte) ergänzt werden muss (vgl. z. B. BFH-Urteile vom 5. September 1990 X R 107-108/89 , BFHE 161, 543, BStBl II 1990, 1060, unter 1. , 5. und 6. Abs. , und in BFHE 165, 521, BStBl II 1992, 135, unter II. 2. , letzter Abs.).

46 d)

Die Objektzahl und der enge zeitliche Zusammenhang sind demnach nur Beweiszeichen (Indizien), die durch andere objektive Sachverhaltsmerkmale erschüttert werden können. Auf diese Indizien kommt es dann nicht an, wenn sich bereits aus anderen --ganz besonderen-- Umständen zweifelsfrei eine von Anfang an bestehende oder aber fehlende Veräußerungsabsicht ergibt. Daher ist trotz Überschreitens der Drei-Objekt-Grenze ein gewerblicher Grundstückshandel nicht anzunehmen, wenn eindeutige Anhaltspunkte gegen eine von Anfang an bestehende Veräußerungsabsicht sprechen (BFH-Beschluss in BFHE 197, 240 [BFH 10.12.2001 - GrS - 1/98] , BStBl II 2002, 291, unter C. III. 5.). Allerdings sind nach ständiger Rechtsprechung des BFH die konkreten Anlässe und Beweggründe für den Verkauf grundsätzlich unbeachtlich; denn sie sagen im Allgemeinen nichts darüber aus, ob der Steuerpflichtige nicht auch aus anderen Gründen zum Verkauf bereit gewesen wäre und insofern von Anfang an eine zumindest bedingte Veräußerungsabsicht bestanden hat (vgl. z. B. BFH-Urteile in BFH/NV 1997, 170, unter 1. b, bb, m. w. N. ; in BFH/NV 1999, 766, unter II. 1. b, 3. Abs. , m. w. N. ; Senatsbeschluss vom 23. Februar 1998 X B 136/97 , BFH/NV 1998, 1084, unter 4.). Dementsprechend hat es die Rechtsprechung des BFH für unbeachtlich angesehen, dass der Verkauf der betreffenden Objekte z. B. auf Finanzierungsschwierigkeiten oder unvorhergesehenen Finanzbedarf, auf die Strafverfolgung wegen überhöhter Mietforderungen, die schlechte Vermietbarkeit der Wohnungen, die negative Entwicklung der Vermietungssituation am Wohnungsmarkt, die nachträgliche Entdeckung von Baumängeln, die Trennung der Eheleute bzw. Scheidung oder unvorhergesehene Notsituationen zurückzuführen war (vgl. hierzu die Nachweise aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung bei P. Fischer, Finanz-Rundschau --FR-- 1995, 803, 812, rechte Spalte).

47 2.

Nach Maßgabe dieser Grundsätze haben FG und FA zu Recht angenommen, dass der Kläger im Streitjahr 1993 einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben hat.

48 a)

Der Kläger veräußerte innerhalb eines Zeitraums von rund dreieinhalb Jahren, d. h. vom 15. August 1989 bis 9. März 1993, insgesamt sechs in einen gewerblichen Grundstückshandel einzubeziehende Objekte (Objekte 1 und 2 sowie 4 bis 7). Sämtliche genannten Objekte --mit Ausnahme des Objekts 2 (vgl. dazu unten II. 2. a, bb)-- wurden jeweils binnen eines Zeitraums von fünf Jahren angeschafft und veräußert.

49 aa)

Zutreffend hat das FG die Tatsache, dass der Kläger das Objekt 1 sowie die Objekte 4 bis 7 in engem zeitlichen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Anschaffung und Veräußerung binnen eines Zeitraums von rund dreieinhalb Jahren in fünf getrennten Geschäften verkauft hat, als gewichtiges Indiz dafür gewertet, dass der Kläger die Grundstücke in zumindest bedingter Wiederverkaufsabsicht erworben hat (vgl. oben II. 1. b). Zutreffend ist das FG ferner davon ausgegangen, dass der Kläger hinsichtlich der Objekte 1 sowie 4 bis 7 keine gewichtigen --ganz besonderen-- objektiven Umstände (vgl. oben II. 1. d) anzuführen vermochte, deren Vorliegen gegen eine von Anfang an bestehende (bedingte) Veräußerungsabsicht sprechen:

50 aaa)

Mit Recht ist das FG dem Einwand des Klägers, er habe den in Rede stehenden Grundbesitz allein aus Gründen der Altersversorgung erworben, mit der Erwägung begegnet, die Alterssicherung könne nicht nur durch Verwaltung des einmal erworbenen Grundbesitzes gewährleistet sein. Vielmehr habe sich dasselbe Ziel auch dadurch erreichen lassen, dass der Kläger bei sich bietender Gelegenheit Grundstücke veräußerte und neue erwarb, bei denen er es dann wiederum der Marktentwicklung überlassen konnte, ob und ggf. wie lange er sie vermietete oder verkaufte (ebenso BFH-Urteil vom 8. Februar 1996 IV R 28/95, BFH/NV 1996, 747, 750, linke Spalte; vgl. ferner z. B. BFH-Urteile vom 12. September 1995 IX R 140/92, BFHE 178, 385 [BFH 12.09.1995 - IX R 140/92], BStBl II 1995, 839, 840, rechte Spalte, vorletzter Abs., und in BFH/NV 1997, 170, unter 1. b, bb, letzter Abs.).

51 bbb)

Ebenso zutreffend hat das FG den Einwand des Klägers für unerheblich gehalten, die Veräußerung der Grundstücke im Streitjahr 1993 (Objekte 6 und 7) sei allein durch seinen späteren Wegzug nach Spanien verursacht worden. Dem hat das FG zu Recht entgegengehalten, dass insoweit "*kein offensichtlicher Sachzwang*" zur Veräußerung vorgelegen habe. Wie bereits hervorgehoben (oben II. 1. d), sind die konkreten Anlässe und Beweggründe für den Verkauf nach ständiger Rechtsprechung des BFH zur Widerlegung einer von Anfang an bestehenden (bedingten) Veräußerungsabsicht grundsätzlich nicht geeignet.

52 ccc)

Auch soweit das FG das Argument des Klägers, die Objekte 1, 6 und 7 seien in der Zeit zwischen Erwerb und Veräußerung jeweils "*langfristig*" vermietet gewesen, als gewichtiges objektives Indiz gegen das Vorliegen einer bereits von vornherein bestehenden (bedingten) Veräußerungsabsicht verworfen hat, ist dies aus revisionsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Das FG hat sich in diesem Zusammenhang zu Recht auf die ständige Rechtsprechung des BFH berufen. Danach vermag die bloße Behauptung des Steuerpflichtigen, er habe die Objekte nicht veräußern, sondern langfristig vermieten wollen, die objektiven Beweisanzeichen für eine von Anfang an bestehende (bedingte) Veräußerungsabsicht des Klägers im Regelfall nicht zu erschüttern. Als Gegenindiz geeignet ist nach gefestigter, auch vom erkennenden Senat befürworteter Rechtsprechung des BFH grundsätzlich lediglich der Abschluss von langfristigen --d. h. auf die Dauer von mindestens fünf

Jahren angelegten-- Mietverträgen, weil sich die betroffenen Wohnobjekte in diesem Fall regelmäßig nur noch eingeschränkt durch Veräußerung verwerten lassen (vgl. z. B. BFH-Urteile vom 7. Dezember 1995 III R 24/92 , BFH/NV 1996, 606, unter 2. a, und in BFH/NV 1997, 170, unter 1. b, cc, m. w. N.).

53 An dem Abschluss solcher langfristigen Mietverträge fehlte es im Streitfall. Nach den unanfechteten und daher für den Senat gemäß § 118 Abs. 2 FGO bindenden Feststellungen des FG hat der Kläger lediglich vorgetragen, dass die Eigentumswohnungen vom Zeitpunkt des Erwerbs bis zum Zeitpunkt der Veräußerung vermietet gewesen seien. Einen Nachweis, dass die betreffenden Mietverhältnisse von vornherein auf mindestens fünf Jahre angelegt waren, hat der Kläger nicht erbracht.

54 ddd)

Der Kläger hat gegen die Annahme einer von Anfang an bestehenden (bedingten) Veräußerungsabsicht hinsichtlich der unbebauten Objekte 4 und 5 eingewendet, diese Grundstücke hätten entgegen den ursprünglichen Vorstellungen nicht bebaut werden können, so dass der ursprüngliche Zweck einer langfristigen Vermietung nicht habe erreicht werden können. Dem hat das FG zutreffend entgegengehalten, dass es sich bei den --bereits ca. eineinhalb Jahre nach den Anschaffungen vollzogenen-- Veräußerungen dieser Objekte nicht um Notverkäufe gehandelt habe, weil nachfolgende Erwerber die Grundstücke --wie das FA unwidersprochen vorgetragen habe-- bebaut hätten.

55 eee)

Unbeachtlich sind schließlich die Behauptungen des Klägers, die Grundstücke seien im Hinblick auf den Wegzug wegen Erkrankung und/oder Sanierung eines plötzlich in Schwierigkeiten geratenen Betriebes veräußert worden. Abgesehen davon, dass dieses Vorbringen vom Kläger in keiner Weise substantiiert wurde, reicht es für sich allein zur Entkräftung des im vorliegenden Fall bestehenden gewichtigen Indizes für das Vorliegen einer (bedingten) Veräußerungsabsicht nicht aus. Wie bereits ausgeführt (vgl. II. 1. d und 2. a, aa, bbb), sind die konkreten Anlässe und Beweggründe für den späteren Verkauf der Objekte grundsätzlich unerheblich (speziell zur Erkrankung vgl. z. B. BFH-Urteile vom 8. August 1979 I R 186/78 , BFHE 129, 177, BStBI II 1980, 106, 107; in BFH/NV 1997, 170, unter 1. b, bb, letzter Abs. , und 1. c; in BFH/NV 1999, 766, unter 2. , 2. Abs. ; zu finanziellen Schwierigkeiten und unvorhersehbaren Notsituationen vgl. z. B. BFH-Urteile in BFHE 129, 177, BStBI II 1980, 106, 107; in BFHE 161, 543, BStBI II 1990, 1060, unter 2. c; in BFH/NV 1997, 170, unter 1. b, bb, letzter Abs.).

56 bb)

Ohne Rechtsirrtum hat das FG auch das Objekt 2 in den gewerblichen Grundstückshandel des Klägers einbezogen. Zwar hat der Kläger diese Eigentumswohnung --anders als die unter aa) behandelten Objekte 1 und 4 bis 7-- nicht innerhalb einer Zeitspanne von fünf Jahren zwischen Erwerb und Veräußerung, sondern --nach zwischenzeitlicher unbefristeter Vermietung-- erst acht Jahre und zwei Monate nach der Anschaffung verkauft. Zu Recht hat aber das FG die Überschreitung dieser Frist unter den gegebenen konkreten Umständen für unbeachtlich gehalten. Wie unter II. 1. c dargelegt, bildet der Fünf-Jahres-Zeitraum zwischen Erwerb bzw. Errichtung und Veräußerung des Objekts keine absolute (starre) Grenze. Trotz der mit Überschreitung dieser Grenze eintretenden Abschwächung der tatsächlichen Vermutung für das Bestehen einer (bedingten) Veräußerungsabsicht können es die besonderen Umstände des Einzelfalles gebieten, in den gewerblichen Grundstückshandel auch Verkäufe einzubeziehen, bei denen der Zeitraum zwischen Erwerb/Errichtung und Veräußerung zwischen fünf und zehn Jahre beträgt (vgl. II. 1. c).

57 Solche besonderen Umstände sind im Streitfall zum einen die Anzahl der vom Kläger binnen fünf Jahren zwischen Erwerb und Veräußerung verkauften, unter II. 2. a, aa bezeichneten fünf Objekte 1 sowie 4 bis 7 (vgl. hierzu z. B. BFH-Urteile in BFHE 161, 543, BStBI II 1990, 1060, unter 1. , und in BFHE 165, 521, BStBI II 1992, 135, unter II. 2. , letzter Abs.) und zum anderen die Tatsache, dass

sämtliche sechs Immobilien --einschließlich des Objekts 2-- innerhalb eines kurzen einheitlichen Veräußerungszeitraums von weniger als fünf Jahren verkauft und die sechs Einzelveräußerungen dadurch verklammert wurden (zur indiziellen Bedeutung des Verwertungszeitraums vgl. insbesondere BFH-Urteil in BFHE 165, 521, BStBl II 1992, 135, unter II. 2. der Gründe).

58 Zur Unbeachtlichkeit der vom Kläger gegen dieses Ergebnis auch hinsichtlich des Objekts 2 erhobenen Einwände wird auf die insoweit gleichermaßen geltenden Ausführungen unter II. 2. a, aa, aaa bis ccc und eee verwiesen.

59 cc)

Der Kläger hat sich mit den Grundstücksgeschäften betreffend die Objekte 1, 2 sowie 4 bis 7 selbständig und nachhaltig am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr beteiligt.

60 b)

Nicht beizupflichten vermag der erkennende Senat dem FG und dem FA hingegen darin, dass auch die vom Kläger und seiner Familie eigengenutzte Eigentumswohnung (Objekt 3) in den gewerblichen Grundstückshandel einzubeziehen sei. Hiergegen sprechen die folgenden Umstände und Erwägungen:

61 aa)

Der Kläger hatte die in Rede stehende Wohnung nach eigenem glaubhaften und von Seiten des FA unwidersprochen gebliebenen Bekunden von vornherein zum Zwecke der nicht nur vorübergehenden Eigennutzung erworben und entsprechend den Wohnbedürfnissen seiner Familie hergerichtet und ausgebaut, insbesondere einen Wintergarten angebaut. Nach der Anschaffung wurde die Wohnung über einen nicht unbeträchtlich langen Zeitraum von über sieben Jahren ununterbrochen vom Kläger und seiner Familie zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Eine nicht nur vorübergehende Selbstnutzung des Wohnobjekts war demnach nicht nur von Anfang an geplant, sondern auch tatsächlich vollzogen worden. Diese Sachlage kommt in ihrer rechtlichen Wertung und Gewichtung der Konstellation einer langfristigen --d. h. auf die Dauer von mindestens fünf Jahren fest angelegten-- Vermietung gleich (vgl. auch BFH-Urteil in BFH/NV 1997, 170, unter 1. c, letzter und vorletzter Abs.). Der vom Kläger schon bei Anschaffung des Objekts gefasste Entschluss zur langfristigen Eigennutzung und dessen anschließende tatsächliche Umsetzung über eine Zeitspanne von mehr als sieben Jahren bilden unter den gegebenen Verhältnissen derart gewichtige Umstände, "dass einer im Grunde stets bestehenden bedingten Veräußerungsabsicht keine Bedeutung zukommt" (BFH-Beschluss in BFHE 197, 240 [BFH 10.12.2001 - GrS - 1/98] , BStBl II 2002, 291, unter C. III. 5. , erster Abs. , am Ende).

62 bb)

Dieses Ergebnis steht nicht in Widerspruch zur Einbeziehung des über einen Zeitraum von acht Jahren und zwei Monaten unbefristet vermieteten Wohnobjekts 2: Auf längere Dauer eigengenutzte Wohneinheiten und unbefristet --wenn auch über einen Zeitraum zwischen fünf und zehn Jahren vermietete-- Wohnobjekte sind nicht ohne weiteres miteinander vergleichbar. Das Wohnen im eigenen Heim rechnet nach den Wertungen des EStG grundsätzlich zur ureigenen Privatsphäre. Eigengenutzte Wohnobjekte gehören deshalb in aller Regel --von besonders gelagerten, namentlich bei einer nur kürzerfristigen, vorübergehenden Eigennutzung in Betracht kommenden Ausnahmefällen abgesehen (vgl. hierzu z. B. BFH-Urteil vom 11. April 1989 VIII R 266/84 , BFHE 156, 476, BStBl II 1989, 621)-- zum notwendigen Privatvermögen und nicht zum (notwendigen oder gar auch nur gewillkürten) Betriebsvermögen.

63 cc)

Diese Sichtweise liefert nach Auffassung des erkennenden Senats auch den tieferen Grund dafür,

dass die Rechtsprechung des BFH die Zuordnung von selbst nur vorübergehend, über einen Zeitraum von weniger als fünf Jahren eigengenutzten Wohnobjekten --anders als bei vermieteten Objekten-- zum Umlaufvermögen eines gewerblichen Grundstückshandels dann verneint, wenn der Steuerpflichtige den Verkauf mit "*offensichtlichen Sachzwängen*" --wie etwa beruflich bedingten örtlichen Veränderungen, dem Umzug in eine näher am Arbeitsplatz gelegene Wohnung, größerem Platzbedarf durch Familienzuwachs, Trennung der Eheleute oder anderen plausiblen Gründen-- zu rechtfertigen vermag (vgl. z. B. BFH-Urteil in BFH/NV 1997, 170, unter 1. b, cc, m. w. N. aus der Rechtsprechung des BFH; Senatsurteil vom 23. Februar 1994 X R 98/91 , BFH/NV 1994, 627, unter 3. ; Senatsbeschluss vom 2. Februar 2000 X B 83/99 , BFH/NV 2000, 946).

64 dd)

Zum Zweck der Selbstnutzung erworbene oder errichtete Wohnobjekte und mit dem Ziel der kurz- oder unbefristeten Vermietung angeschaffte oder hergestellte Immobilien können in Bezug auf die Frage einer bereits bei Erwerb oder Errichtung vorhandenen (bedingten) Veräußerungsabsicht auch deshalb nicht gleich behandelt werden, weil erstere jedenfalls regelmäßig zur Befriedigung der eigenen individuellen, mitunter repräsentativen Wohnbedürfnisse unter Außerachtlassung von Renditeerwägungen besonders ausgewählt sowie mit unter Umständen erheblichem Kostenaufwand hergerichtet und ausgestattet und dementsprechend --zumal auch wegen der mit jedem Eigenheimwechsel verbundenen erheblichen privaten Kosten-- der nicht nur vorübergehenden Eigennutzung gewidmet werden.

65 3.

Die Sache ist spruchreif, weil der Kläger keine Einwendungen gegen die Höhe der vom FA im Schriftsatz an das FG vom 15. Juli 1997 ermittelten und auch vom FG übernommenen Gewinne aus den im Streitjahr 1993 vorgenommenen Veräußerungen der Objekte 1, 2 sowie 4 bis 7 sowie gegen die Höhe der vom FA im selben Schriftsatz vorgenommenen und vom FG ebenfalls akzeptierten Korrekturen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erhoben hat.

66 Unter Zugrundelegung der unter II. 2. dargelegten Rechtsauffassung des Senats sind die Einkünfte aus Gewerbebetrieb sowie die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung wie folgt zu berichtigen: . . .