



Ausgabe 15/2011

vom 22.4.2011

Diese Information beinhaltet ein Thema aus der Sparte Immobilien

Kauf und Verkauf von Liegenschaften

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigeigbig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenu, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und
steuerberatungsgesellschaft

Grundstückshandel – gewerblicher Grundstückshandel oder Vermögensverwaltung?

Die Grenze zwischen gewerblichem Grundstückshandel und Vermögensverwaltung muss immer für den Einzelfall geklärt werden. Weder kann eine Objekt-Grenze noch ein Zeitraum festgelegt werden, anhand derer gewerblicher Grundstückshandel vom privaten Verkauf zu trennen wäre.

Der private Verkauf von Grundstücken durch Nutzung sich zufällig ergebender Möglichkeiten (sogenannte Vermögensverwaltung) unterliegt nur dann der Besteuerung, wenn zwischen Anschaffung und Verkauf eine Zeitspanne von weniger als 10 Jahren liegt (Spekulationsfrist). Der gewerbliche Grundstückshandel hingegen unterliegt auch außerhalb der Spekulationsfrist der Einkommensteuerpflicht. Gewerblich ist ein Verkauf, wenn die Veräußerung der Grundstücke auf eine planmäßige Art und Weise erfolgte oder wenn bereits beim Kauf die Weiterveräußerung geplant war.

Die Grenze zwischen gewerblichem Grundstückshandel und Vermögensverwaltung kann nicht klar und eindeutig gezogen werden – es kommt immer auf das Gesamtbild des Einzelfalles an. Es gibt nur gewisse Indizien, die für oder gegen einen gewerblichen Grundstückshandel sprechen.

Indizien für gewerblichen Grundstückshandel

- Planmäßige Parzellierung, Aufschließung (Baureifmachung) und anschließende Verwertung der Grundstücke, wobei die alleinige Parzellierung oder Umwidmung mit anschließendem Verkauf noch keinen gewerblichen Grundstückshandel darstellen sollte
- Schaffung der wesentlichen Voraussetzung für die Erschließung und künftige Bebauung (vertragliche Verpflichtung der Käufer, sämtliche Aufschließungskosten zu tragen)
- Umfangreiche Werbemaßnahmen im Zusammenhang mit dem Verkauf
- Wiederholte Veräußerung von Grundstücken, die bereits mit der Absicht des alsbaldigen Verkaufes erworben wurden
- Große Dichte von Grundstücksverkäufen bzw. kontinuierlich betriebene Abverkäufe

Indizien gegen gewerblichen Grundstückshandel

- Fehlender Einsatz von Fremdkapital
- Lange über die Spekulationsfrist hinausgehende Behaltdauer der Grundstücke
- Verbesserung des landwirtschaftlichen Betriebes durch den Veräußerungserlös

Qualifiziert die Finanzverwaltung den Verkauf von Grundstücken als gewerblich, so sollten – trotz gegebener Einkommensteuerpflicht – dennoch keine erheblichen Gewinne zu versteuern sein. Die Grundstücke müssen nämlich zuerst mit ihrem Marktwert in den neuen Gewerbebetrieb eingelegt werden, weshalb die Differenz zum Veräußerungspreis nicht sehr groß sein sollte.

eccontis informiert bestellen/abmelden:

Wenn wir unsere „eccontis informiert“ noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert“ mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte [hier...](#)