



ABGRENZUNG GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHÄNDLER



Die Grenzen zwischen gelegentlichen Immobilienveräußerungen und gewerblichem Grundstückshandel sind fließend. Im Hinblick auf die ertragsteuerlichen Konsequenzen ist eine fachkundige Beurteilung jedenfalls ratsam.

In der Regel unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuer. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang oftmals die Frage, ob „private Grundstücksveräußerungen“ vorliegen, auf die der **30 %ige Sondersteuersatz** anzuwenden ist, **oder** ob bereits gewerbliche Einkünfte erzielt werden, die mit dem bis zu **55 %igen Einkommensteuertarif** zu besteuern sind.

Das Gesetz nimmt Gewerblichkeit dann an, wenn die aus dem Grundstücksverkauf erzielten Einkünfte

- aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung stammen,
- Gewinnabsicht vorliegt,
- eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr erfolgt und
- weder Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft noch Einkünfte aus selbständiger Arbeit erzielt werden.

Abgrenzungskriterien

Der Umfang der Betätigung muss dabei den Rahmen der sogenannten Vermögensverwaltung überschreiten. Als **Abgrenzungskriterium zwischen bloßer Vermögensverwaltung und gewerblicher Tätigkeit** kommt der Art und dem Umfang des tatsächlichen Tätigwerdens entscheidende Bedeutung zu.

Diese Abgrenzung wirft in der Praxis häufig Fragen auf. Neben der Anzahl der gekauften und veräußerten Grundstücke wird auf den Zeitraum zwischen dem An- und Verkauf großes Augenmerk gelegt. Wird bereits beim Ankauf des Grundstücks mit dem Gedanken gespielt, das Grundstück nach kurzer Zeit mit Gewinnabsicht zu verkaufen, wird sehr wahrscheinlich Gewerblichkeit unterstellt werden. Wenn beabsichtigt wird, mehrere Grundstücke anzukaufen, diese zu bebauen und

nach kurzer Zeit wieder zu verkaufen, wird auch dies sehr wahrscheinlich einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen.

Aber auch wenn der Entschluss zur Veräußerung erst später getätigt wird, kann ein gewerblicher Grundstückshandel unterstellt werden, da seitens der Finanzverwaltung auf das **Gesamtbild der Verhältnisse** abgestellt wird.

Weitere Kriterien, die auf einen gewerblichen Grundstückshandel schließen lassen, sind folgende:

- An- und Verkauf mit Wiederholungsabsicht
- Gewinnerzielungsabsicht aus dem Verwertungserlös
- Hauptberufliche Tätigkeit im Immobilienbereich
- Zeitraum zwischen An- und Verkauf (Behaltdauer)
- Immobilienentwicklung (Aufwertung, Parzellierung, Umwidmung, etc)
- Auftritt am Markt
- Finanzierungsstruktur

Qualifizierung als gewerbliche Tätigkeit

Wird durch die Grundstücksveräußerungen die Grenze zur gewerblichen Tätigkeit überschritten, so kommt es „gedanklich“ zunächst zu einer **Entnahme der Liegenschaft aus dem Privatvermögen und zu einer Einlage in den Gewerbebetrieb**. Als Einlagewert kann nach Ansicht der Finanzverwaltung der Baulandpreis des gesamten Grund und Bodens vor Parzellierung und Aufschließung herangezogen werden.

Sofern es anschließend zur Veräußerung der Liegenschaft kommt, ist dabei zu beachten, dass im Veräußerungszeitpunkt die stillen Reserven, die bereits im privaten Bereich entstanden sind (Wertsteigerung, die bis zum Zeitpunkt der Einlage in den Gewerbebetrieb entstanden ist), mit dem **Sondersteuersatz in Höhe von 30 %** zu besteuern sind. Jener Gewinn, der erst nach der Einlage des Grundstücks in den Gewerbebetrieb entstanden ist, unterliegt jedoch dem bis zu **55 %igen Einkommensteuertarif**.

Aufwendungen steuerlich absetzbar

Im Unterschied zu privaten Grundstücksveräußerungen kann der **gewerbliche Grundstückshändler** aber dafür **Aufwendungen**, die in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit stehen (wie etwa Vermarktungskosten), **steuerlich gewinnmindernd absetzen**.

Wenn wir unser „econtis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#).
Sollten Sie kein „econtis informiert“ mehr erhalten wollen, klicken Sie bitte [abmelden](#).

Diese Information wird dem Nutzer freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. econtis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. econtis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: **econtis** treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1