



IMMO-EST ODER GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL



Beim Verkauf von Grundstücken ist aus steuerlicher Sicht relevant, ob „private Grundstücksveräußerungen“ vorliegen, auf die die 30 %ige Immo-ESt anzuwenden ist, oder ob gewerbliche Einkünfte erzielt werden, die mit dem bis zu 55 %igen Einkommensteuertarif zu besteuern sind.

Kürzlich hat der Verwaltungsgerichtshof (VwGH) in einem Erkenntnis erneut Aussagen zu diversen Abgrenzungskriterien getroffen.

Der **planmäßige Abverkauf** von Immobilien nach baulichen Umgestaltungsmaßnahmen begründet regelmäßig einen **gewerblichen Grundstückshandel**, wobei der VwGH dazu im Detail festhält:

- **Bereits bei einer geringen Anzahl von Objekten** kann eine gewerbliche Tätigkeit entstehen, wenn der Steuerpflichtige Grundstücke erwirbt, um diese zu bebauen und sie in nahem zeitlichem Zusammenhang wieder veräußert.
- Neben der Anzahl der veräußerten Objekte ist dabei auf den **Zeitraum zwischen Erwerbs- und Veräußerungsvorgängen** Bedacht zu nehmen, weil der Ankauf von Grundstücken mit der Absicht, diese möglichst kurzfristig nach Erwerb und Fertigstellung von Gebäuden wieder zu veräußern, für eine gewerbliche Tätigkeit spricht. Dies insbesondere dann, wenn der Steuerpflichtige verbend nach außen hin auftritt.
- Ein gewerblicher Grundstückshandel kann **auch** dann vorliegen, **wenn erst** aufgrund eines **später gefassten Willensentschlusses** der planmäßige Abverkauf der Immobilien umgesetzt wird. Es kommt somit nicht zwingend auf die ursprüngliche Absicht des Steuerpflichtigen im Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaften an. Für die Qualifikation von Grundstücksverkäufen als gewerblichen Grundstückshandel muss die notwendige Veräußerungsabsicht daher nicht bereits im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs gegeben sein, sondern kann auch noch zu einem späteren Zeitpunkt entstehen.
- Nicht nur bei einem planmäßigen Verkauf der gesamten Immobilie liegt gewerblicher Grundstückshandel vor, sondern auch, wenn etwa bei einem Mehrfamilienhaus drei von sechs Eigentumswohnungen verkauft werden, insbesondere, wenn der Plan des Steuerpflichtigen **von vornherein darauf gerichtet ist, einen Teil der Eigentumswohnungen zu verkaufen**.

- Auch die Finanzierung der Bauvorhaben auf den zu veräußernden Grundstücken **ohne Einsatz von Fremdmitteln schließt** das Vorliegen **gewerblicher Einkünfte nicht aus**, weil die Finanzierung von Grundstückskäufen mit Eigenkapital lediglich ein Indiz dafür darstellt, dass die Vermögensnutzung im Vordergrund steht. Vor allem, wenn der erzielte Veräußerungserlös für den Erwerb weiterer Grundstücke verwendet werden soll, stellt dies wiederum ein Indiz für einen gewerblichen Grundstückshandel dar.

Die Grenzen zwischen bloß gelegentlichen Immobilienveräußerungen und gewerblichem Grundstückshandel sind somit fließend, wobei die Abgrenzung in der Praxis oftmals Fragen aufwirft. Im Hinblick auf die unterschiedlichen ertragsteuerlichen Konsequenzen ist eine fachkundige Beratung jedenfalls zu empfehlen.

Wenn wir unser „eccontis informiert“ noch an eine andere e-mail-Adresse senden sollen, klicken Sie bitte [bestellen](#). Sollten Sie kein „eccontis 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. eccontis übernimmt bei Verwendung der hier angeführten Informationen keine Haftung für Schäden, welcher Art auch immer. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

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