

GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKHANDEL



Die steuerliche Beurteilung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, ist oft nicht einfach, da die Rechtsprechung keine starren Objektgrenzen innerhalb bestimmter Zeiträume vorgibt. Deshalb ist eine genaue steuerliche Analyse notwendig.

Bei wiederholten Grundstücksan- und -verkäufen ist zu untersuchen, ob diese Tätigkeit

- noch im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung als Verwertung von Privatvermögen oder
- bereits im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit eines Grundstückshändlers als Veräußerung von Betriebsvermögen erfolgt.

Wird ein Grundstück des **Privatvermögens** verkauft, so besteht die Möglichkeit, den **besonderen ImmoEST-Steuersatz von 30 % mit allfälligen Befreiungen** (zB Hauptwohnsitzbefreiung oder Herstellerbefreiung) heranzuziehen. Eine Veräußerung von Betriebsvermögen eines **Grundstückshändlers** (als natürliche Person als Steuersubjekt) führt hingegen immer zu einer Steuerpflicht zum **progressiven Einkommensteuer-Tarif** (bis 55 %).

In Ermangelung konkreter gesetzlicher Kriterien ist bei der Prüfung, ob ein **gewerblicher Grundstückshandel** vorliegt, auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) sowie die Ansicht der Finanzverwaltung (Einkommensteuerrichtlinien) zurückzugreifen. Nach Ansicht der Finanzverwaltung stellen Grundstücksverkäufe dann einen Gewerbebetrieb dar, wenn es sich um eine nachhaltige, mit Gewinnabsicht unternommene und sich als eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellende Betätigung handelt, welche nicht als eine landwirtschaftliche Betätigung anzusehen ist.

Die Veräußerung von Grundstücken aus dem Privatvermögen stellt daher keine Vermögensverwaltung, sondern einen gewerblichen Grundstückshandel dar, wenn die Vermögensnutzung durch Fruchtziehung in den Hintergrund tritt und die Vermögensverwertung entscheidend im Vordergrund steht. In Österreich ist keine Objekt-Grenze (Anzahl von Grundstücken, die in einem bestimmten Zeitraum verkauft werden dürfen, damit ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt) vorgesehen.

Entscheidung des Bundesfinanzgerichtes (BFG)

In einer aktuellen Entscheidung hatte sich das BFG mit der Frage auseinanderzusetzen, ob bei Umwidmung in Bauland und Parzellierung in **30 Grundstücke eines großen ursprünglichen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks bei nachfolgendem Abverkauf der Grundstücke** ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird. Das BFG führte in dieser Entscheidung unter anderem aus, dass der Steuerpflichtige im Zeitraum

von vier Jahren 30 Grundstücke, die er zuvor durch Parzellierung geschaffen hat, veräußerte. Damit liegt ein Umfang vor, der eine **bloße Vermögensverwaltung weit überschreitet**, weshalb ein **gewerblicher Grundstücks-handel vorliegt**.

Gerade bei wiederholten Grundstücksumsätzen sollte die Frage der Gewerblichkeit nicht außer Acht gelassen werden. Wird diese Frage später im Rahmen einer Außenprüfung durch das Finanzamt aufgegriffen, so können die steuerlichen Folgen massive nachteilige Auswirkungen für den Veräußerer haben.



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 steuerberatung gmbh, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1