

Urteil vom 23. August 2017, X R 8/15

Im Wesentlichen inhaltsgleich mit BFH-Urteil vom 23.8.2017 X R 7/15 - sog. Drei-Objekt-Grenze bei einem gewerblichen Grundstückshandel

[ECLI:DE:BFH:2017:U.230817.XR8.15.0](#)

BFH X. Senat

GewStG § 7, EStG § 15 Abs 2

vorgehend FG Düsseldorf, 10. Dezember 2014, Az: 16 K 2969/14 G

Leitsätze

NV: Eine an den anderen Ehegatten verschenkte Eigentumswohnung kann in die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels des Steuerpflichtigen einbezogen werden, wenn dieser --bevor er sich zur Schenkung entschlossen hat-- die (zumindest bedingte) Absicht hatte, auch dieses Objekt am Markt zu verwerten.

Tenor

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf vom 11. Dezember 2014 16 K 2969/14 G wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens hat der Kläger zu tragen.

Tatbestand

I.

- 1 Der 1940 geborene Kläger und Revisionskläger (Kläger) war mit seiner 1966 geborenen Ehefrau (E) seit 2001 unter Vereinbarung der Gütertrennung verheiratet.
- 2 Der Kläger hatte 1992 den hälftigen Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in F (Grundstück) von seiner Tante zum Kaufpreis von 225.000 DM erworben. Im Jahr 2000 erhielt er von seiner Mutter den anderen Miteigentumsanteil unentgeltlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Der Kläger begann im Jahr 2001 mit einer Generalsanierung des Gebäudes, die im Wesentlichen Anfang 2004 abgeschlossen war. Im Jahr 2003 hatte der Kläger das Gebäude in fünf Eigentumswohnungen aufgeteilt. Zunächst bemühte sich eine von ihm beauftragte Immobilienfirma um die Vermietung der Wohnungen. Nachdem diese Bemühungen erfolglos blieben, erteilte der Kläger den Auftrag zum Nachweis bzw. zur Vermittlung von Interessenten "zum Verkauf des nachfolgenden Objekts in F". Im Internet bot die Immobilienfirma in der Folgezeit vier hochwertig sanierte Wohnungen in F an.
- 3 Der Kläger veräußerte im Zeitraum von August 2004 bis November 2004 drei Eigentumswohnungen. Im Januar 2005 schenkte er zudem der E die nicht veräußerte vierte Eigentumswohnung im Erdgeschoss. Die fünfte Eigentumswohnung im Dachgeschoss wurde und wird teilweise von ihm selbst genutzt und seit 2005 teilweise gewerblich vermietet. E veräußerte die ihr geschenkte Eigentumswohnung im August 2005.
- 4 Der Beklagte und Revisionsbeklagte (das Finanzamt --FA--) sah im Anschluss an eine Außenprüfung bei dem Kläger einen gewerblichen Grundstückshandel als gegeben an und erließ erstmals einen Gewerbesteuermessbescheid 2004. Dabei ging das FA bei der Festsetzung des Gewerbesteuermessbetrages von einem Gewinn aus Gewerbebetrieb in Höhe von 448.843 € aus, rechnete Dauerschulden in Höhe von 50 % der entsprechenden Entgelte (8.381 €) hinzu und berücksichtigte den zum 31. Dezember 2003 in Höhe von 39.646 € festgestellten Gewerbeverlust.

- 5 Der Kläger war der Auffassung, die Veräußerung der drei Wohnungen durch ihn und der einen Wohnung durch E habe angesichts der vom Bundesfinanzhof entwickelten sog. Drei-Objekt-Grenze zu keinem gewerblichen Grundstückshandel geführt. Bei der Schenkung habe es sich um eine ehebedingte Zuwendung gehandelt, die der Absicherung der E gedient habe. Es könne weder von einem ehegattenübergreifenden gewerblichen Grundstückshandel ausgegangen werden, noch liege ein Missbrauch der Gestaltungsmöglichkeiten vor. Zudem sei der Veräußerungsgewinn als überhöht anzusehen.
- 6 Die nach erfolglosem Einspruchsverfahren erhobene Klage war teilweise begründet. Das Finanzgericht (FG) urteilte, der Kläger habe gemäß § 2 Abs. 1 des Gewerbesteuergesetzes in der im Streitjahr geltenden Fassung (GewStG) i.V.m. § 15 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) einen gewerblichen Grundstückshandel unterhalten. In seiner Person sei die Drei-Objekt-Grenze deshalb überschritten worden, weil er auch in Bezug auf das von der E veräußerte vierte Objekt gewerbliche Einkünfte im Jahr 2005 erzielt habe. Dieses folge zum einen daraus, dass die Schenkung der vierten Eigentumswohnung an E als Entnahme aus dem Betriebsvermögen des Klägers zu werten sei. Zum anderen stelle sich der Vorgang der Schenkung mit der nachfolgenden zeitnahen Veräußerung der geschenkten Eigentumswohnung durch E als eine missbräuchliche Gestaltung gemäß § 42 der Abgabenordnung dar. Dennoch sei die Klage teilweise begründet, da die angesetzten Einkünfte aus dem gewerblichen Grundstückshandel überhöht gewesen und zu Unrecht anderweitige gewerbliche Einkünfte des Klägers in die Festsetzung des Gewerbesteuermessbetrages einbezogen worden seien.
- 7 Als Gewinn aus Gewerbebetrieb 2004 in Bezug auf den gewerblichen Grundstückshandel sei der in dem Verfahren des Klägers und der E betreffend die Einkommensteuer 2004 und 2005 16 K 3501/12 E ermittelte Betrag von 357.970,60 € abzüglich der zu berechnenden Gewerbesteuerrückstellung anzusetzen. Die mit dem gewerblichen Grundstückshandel in Zusammenhang stehenden Dauerschulden habe die Betriebsprüfung lediglich mit 7.238 € ermittelt, so dass nur 3.619 € hinzuzurechnen seien. Der auf den 31. Dezember 2003 festgestellte Gewerbeverlust in Höhe von 39.646 € beruhe ebenfalls auf dem gewerblichen Grundstückshandel und mindere daher den Gewerbesteuermessbetrag.
- 8 Nicht bei der Berechnung des Gewerbesteuermessbetrages zu berücksichtigen seien dagegen die anderweitigen gewerblichen Einkünfte in Höhe von insgesamt 35.994 €, die der Kläger im Rahmen von diversen Betriebsaufspaltungen erzielt habe, da diese mit seinem gewerblichen Grundstückshandel keinen einheitlichen Gewerbebetrieb bildeten.
- 9 Der Kläger begründet seine Revision mit der Verletzung materiellen Rechts, da er keinen gewerblichen Grundstückshandel betrieben habe.
- 10 Der Kläger beantragt sinngemäß, das angefochtene Urteil und die Einspruchsentscheidung vom 22. August 2012 aufzuheben und den Gewerbesteuermessbescheid für 2004 vom 30. November 2009 dahingehend zu ändern, dass die mit der Veräußerung der Eigentumswohnungen in F erzielten Gewinne zu keinem Gewerbeertrag führen.
- 11 Das FA beantragt, die Revision des Klägers zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

II.

- 12 Die Revision des Klägers wird als unbegründet zurückgewiesen (§ 126 Abs. 2 der Finanzgerichtsordnung --FGO--).
- 13 Das FG hat mit einer revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Begründung einen gewerblichen Grundstückshandel des Klägers bejaht und den Gewerbeertrag gemäß §§ 7 ff. GewStG zutreffend errechnet.
- 14 1. Das FG hat zutreffend entschieden, dass das an E verschenkte vierte Objekt in die sog. Drei-Objekt-Grenze bei der Beurteilung des gewerblichen Grundstückshandels des Klägers einzubeziehen ist, weil er --bevor er sich dazu entschlossen hatte, dieses Objekt unentgeltlich auf E zu übertragen-- die (zumindest bedingte) Absicht hatte, auch dieses Objekt am Markt zu verwerten.
- 15 Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zur näheren Begründung auf die Erläuterungen des angerufenen Senats im Urteil X R 7/15 vom heutigen Tage unter B.I.1. und B.I.2. verwiesen.

- 16** 2. Es ist weder erkennbar noch vom Kläger vorgetragen, dass die Ermittlung des Gewerbeertrags mit den vom FG vorgenommenen Anpassungen fehlerhaft sein und ihn in seinen Rechten verletzen könnte.
- 17** 3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 135 Abs. 2 FGO.

Quelle: www.bundesfinanzhof.de