

Gewerblicher Grundstückshandel: Anteilsverkauf an Personengesellschaft

Der Bundesfinanzhof hat bereits mehrfach entschieden, dass die Veräußerung eines Anteils an einer vermögensverwaltenden Grundstücksgesellschaft dem Verkauf von zumindest einer Immobilie gleichzustellen ist. Die Anteile sind bei einer Beteiligung von mindestens 10 Prozent Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze. Diese besagt, dass ein gewerblicher Grundstückshandel – und keine private Vermögensverwaltung – vorliegt, wenn ein Grundstückseigentümer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte in zeitlicher Nähe zu deren Anschaffung, Herstellung oder grundlegender Modernisierung verkauft. Die Gewinne aus diesen Verkaufshandlungen führen dann zu Einkünften aus Gewerbebetrieb.

Ein Gesellschafter, der innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Gesellschaftsanteile an einer vermögensverwaltenden Grundstücksgesellschaft erwirbt und verkauft, überschreitet daher regelmäßig ebenso die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung wie durch die Veräußerung von mehr als drei einzelnen Grundstücken.

Hinweis: Aktuell hat der Bundesfinanzhof nun weiterführend entschieden, dass diese Grundsätze auch gelten, wenn die Gesellschaften gewerblich und nicht vermögensverwaltend geprägt sind. Denn es macht für die Beurteilung des gewerblichen Grundstückshandels keinen Unterschied, ob die Geschäfte auf der Gesellschaftsebene gewerblich oder lediglich vermögensverwaltend sind. Die Tätigkeit des Gesellschafters ist in beiden Fällen steuerlich gleichwertig. Damit sind auch die Veräußerungsgewinne aus diesen Anteilsveräußerungen beim Gesellschafter als laufende Einkünfte in den Gewerbeertrag aufzunehmen (BFH-Urteil vom 5.6.2008, Az. IV R 81/06).