

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII

	Rz.	Seite
A. Gewerblicher Grundstückshandel		
1. Problemstellung und Entstehungsgeschichte	1	1
1.1 Problemstellung	1	4
1.2 Entstehungsgeschichte	11	5
2. Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels	16	6
2.1 Tatbestand des § 15 Abs. 2 EStG	16	6
2.2 Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	26	8
2.2.1 Allgemeines	26	8
2.2.2 Veräußerung nur an eine bestimmte Person	36	11
2.2.3 Unentgeltliche und teilentgeltliche Geschäfte	46	14
2.3 Nachhaltigkeit	56	15
2.3.1 Grundsätzliches zum Begriff Nachhaltigkeit	56	15
2.3.2 Grundsätzlich nur bei Veräußerung mehrerer Objekte	61	17
2.3.2.1 Allgemeines	61	17
2.3.2.2 Veräußerung mehrerer räumlich zusammenhängender Grundstücke	66	18
2.3.2.3 Veräußerung mehrerer Objekte durch ein einziges Verkaufsgeschäft	71	19
2.3.2.4 Beispiele für Nachhaltigkeit	76	20
2.3.2.5 Besonderheiten bei Beteiligung an einer Personengesellschaft oder einer Gemeinschaft	86	21
2.3.3 Nachhaltigkeit ausnahmsweise auch bei Veräußerung nur eines Objekts	91	22
2.3.3.1 Allgemeines	91	22
2.3.3.2 Wiederholungsabsicht	96	23
2.3.3.3 Keine Wiederholungsabsicht (Einzeltätigkeits-Rechtsprechung)	101	24

	Rz.	Seite
2.3.3.4 Kritik an der Einzeltätigkeits-Rechtsprechung	111	28
2.3.4 Zeitlicher Zusammenhang	131	34
2.4 Gestaltungsmissbrauch	136	35
2.5 Gewinnerzielungsabsicht	146	39
3. Grundsätzliches zur Abgrenzung Vermögensverwaltung/Gewerbebetrieb	156	42
3.1 Unterscheidung zwischen Fruchtziehung und Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte	157	44
3.2 Originärer und rückbezogener Grundstückshandel	166	46
3.3 Das Bild des Gewerbebetriebs	171	48
3.4 Indiz (Beweisanzeichen) statt Vermutung	176	49
3.5 Besondere Verwertungsmaßnahmen	186	50
4. Rückbezogener Grundstückshandel (bedingte Veräußerungsabsicht)	191	51
4.1 Allgemeines	191	51
4.2 Sachlicher Zusammenhang	196	52
4.3 Zeitlicher Zusammenhang	206	53
4.3.1 Ein zeitlicher Zusammenhang besteht nicht	211	54
4.3.2 Es besteht ein zeitlicher Zusammenhang	212	55
4.3.2.1 Indiz für die bedingte Veräußerungsabsicht	212	55
4.3.2.2 Entkräftung der Indizwirkung	226	57
4.3.2.3 Bedenken gegen die Rechtsprechung	251	67
4.3.3 Wann besteht ein zeitlicher Zusammenhang?	266	69
4.4 Drei-Objekt-Grenze	326	76
4.4.1 Grundsätzliches	326	77
4.4.2 Zählobjekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze	345	82
4.4.2.1 Zeitlicher Zusammenhang 2. Stufe	345/1	82
4.4.2.2 Besitzzeit des Rechtsvorgängers	345/10	86
4.4.2.3 Keine Zerstörung des zeitlichen Zusammenhangs durch Eigennutzung	345/19	90
4.4.2.4 Zum Begriff der Veräußerung	345/20	90
4.4.3 Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze	346	92
4.4.3.1 Grundsätzliches	346	93
4.4.3.2 Einzelne Zählobjekte	366	96
4.4.3.3 Nutzungsart des veräußerten Grundstücks	391	102
4.4.3.4 Miteigentumsanteil	401	104
4.4.3.5 Anteile an einer Grundstücksgesellschaft	411	105

	Rz.	Seite
4.4.3.6	Anteil an einer Grundstücks-GmbH	431 110
4.4.3.7	Auslandsgrundstücke	436 110
4.4.3.8	Branchentypische Tätigkeit	441 111
4.4.3.9	Überschreiten der Drei-Objekt-Grenze	446 111
4.4.3.10	Unentgeltliche und teilentgeltliche Grundstücksübertragungen	461 113
4.4.3.11	Erbauseinandersetzung und Realteilung	471 118
4.4.3.12	Grundstücke im Umlegungsverfahren	476 118
4.4.3.13	Übertragung von Grund und Boden an die Gemeinde	481 121
4.4.3.14	Eigengenutztes Wohnobjekt	486 121
4.4.3.15	Ausnahmen von der Drei-Objekt-Grenze	496 123
4.4.3.16	Drei-Objekt-Grenze und Gestaltungsmisbrauch	506 124
4.5	Besondere Verwertungsmaßnahmen	516 126
4.5.1	Allgemeines	516 126
4.5.2	Erstes Beispiel	526 128
4.5.3	Zweites Beispiel	528 129
4.5.4	Einzelne Verwertungsmaßnahme	529 129
4.5.5	Städtebauliche Verträge	546 132
4.6	Aufteilung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen	551 133
4.7	Beginn des rückbezogenen gewerblichen Grundstückshandels und Höhe des Veräußerungsgewinns	560 134
4.7.1	Zeitlicher Zusammenhang in Anschaffungsfällen	561 135
4.7.1.1	Allgemeines	561 135
4.7.1.2	Veräußerungsgewinn	571 137
4.7.2	Zeitlicher Zusammenhang in Herstellungsfällen	576 138
4.7.2.1	Allgemeines	576 138
4.7.2.2	Veräußerungsgewinn	580 138
4.7.3	Beginn des Gewerbebetriebs bei besonderen Verwertungsmaßnahmen	581 139
4.7.3.1	Allgemeines	581 139
4.7.3.2	Veräußerungsgewinn	582 139
4.7.4	Beginn des Gewerbebetriebs in Modernisierungsfällen	583 139
4.7.5	Umlaufvermögen	586 139
4.7.6	Veräußerungsgewinn bei nicht mehr änderbaren Veranlagungen	595 142

	Rz.	Seite
4.8 Verfahrensfragen	601	143
4.8.1 Problemstellung	601	143
4.8.2 Die Auffassung der Finanzverwaltung	605	144
4.8.3 Das BFH-Urteil vom 6.7.1999 VIII R 17/97	611	144
4.8.4 Folgerungen aus dem BFH-Urteil vom 6.7.1999	613	145
4.8.5 Bedenken gegen die Anwendbarkeit des § 173 Abs. 1 AO	616	146
4.8.6 Lösungsmöglichkeit	621	147
4.9 Verfassungsrechtliche Überlegungen	631	148
5. Originärer Grundstückshandel (unbedingte Veräußerungsabsicht)	661	156
6. Personengesellschaften und Gemeinschaften	681	163
6.1 Grundstückshandel durch Personengesellschaften und Gemeinschaften	681	164
6.1.1 Grundsätzliches	681	164
6.2 Ausnahmen	696	167
6.2.1 Personenidentische Personengesellschaften	696	167
6.2.2 Realteilung	701	168
6.2.3 Besonderheiten beim Sonderbetriebsvermögen	706	169
6.3 Grundstückshandel durch Gesellschafter (Gemeinschafter) einer Personengesellschaft (Gemeinschaft)	716	170
6.3.1 Vermögensverwaltende Personengesellschaft (Gemeinschaft)	717	171
6.3.2 Mitunternehmerisch tätige Personengesellschaft (Gemeinschaft)	726	173
6.3.3 Beteiligung an mehreren Personengesellschaften	731	174
6.3.4 Zurechnungserfordernis	736	175
6.4 Beteiligungen an Grundstücks-Kapitalgesellschaften	746	178
7. Umfang des gewerblichen Grundstückshandels	756	180
7.1 Grundsätzliches	756	180
7.2 Besonderheiten bei Personengesellschaften	759	182
7.3 Grundstückserwerb bei bestehendem Grundstückshandel	771	183
7.3.1 Grundsatz	771	183
7.3.2 Ausnahme	776	185
7.3.3 Ansicht der Finanzverwaltung	781	186
7.3.4 Erbter Grundbesitz	791	187
8. Gewinnermittlung	796	189

	Rz.	Seite
9. Rechtsfolgen eines gewerblichen Grundstückshandels	811	192
9.1 Besteuerung des Veräußerungsgewinns	811	192
9.2 Tarifbegünstigung des Veräußerungsgewinns	816	193
9.3 Besteuerung des laufenden Ertrags	831	197
9.4 Zuordnung zum Umlaufvermögen	836	197
9.5 Anrechnung der Gewerbesteuer	841	198
9.6 Gewerbesteuerpflicht	842	198
9.7 Umsatzsteuerpflicht	846	199
10. Grundstücke bei verschiedenen Betriebsvermögen	851	200
10.1 Vorbemerkung	851	200
10.2 Keine gleichzeitige Zugehörigkeit zu zwei Betriebsvermögen	852	200
10.3 Gewerblicher Grundstückshandel nach Entnahme, Betriebsaufgabe oder Überführung eines Wirtschaftsguts	861	202
11. Zum Privatvermögen gehörende Grundstücke eines Grundstückshändlers und eines Bauunternehmers	876	204
11.1 Problemstellung	876	204
11.2 Grundstückshändler	881	205
11.3 Bauunternehmer	896	209
12. Unterbrechung der Veräußerungstätigkeit	901	209
13. Gewerblicher Grundstückshandel und Kapitalgesellschaften	906	211

B. Private Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken (§ 23 EStG)

1. Einführung	1001	213
2. Systematische Darstellung des § 23 EStG	1011	216
2.1 Grundsatzregelungen und Einzubeziehendes	1011	216
2.2 Anschaffungsfiktionen	1011	217
2.3 Anschaffung und Anschaffungsfiktionen beim unentgeltlichen Erwerb	1011	217
2.4 Veräußerungsfiktionen	1011	218
2.5 Beteiligung an Personengesellschaften	1011	218
2.6 Ausnahmen (Nutzung zu eigenen Wohnzwecken)	1011	218
2.7 Gewinnermittlung, Bagatellgrenze und Verlustausgleichsverbot	1011	219
3. Behaltensfrist bei Grundstücken	1031	221
3.1 Dauer der Behaltensfrist	1031	221

	Rz.	Seite
3.2	Beginn und Ende der Behaltensfrist	1032 221
3.3	Zeitlicher Anwendungsbereich der Regelung	1041 223
4.	Voraussetzungen für die Anwendung des § 23 EStG	1046 223
4.1	Allgemeines	1046 223
4.2	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	1051 225
4.3	Veräußerung und Veräußerungsfiktionen	1056 226
4.3.1	Veräußerung	1056 226
4.3.2	Veräußerungsfiktionen	1071 231
4.3.2.1	Allgemeines	1071 231
4.3.2.2	Einlage ins Betriebsvermögen	1076 232
4.3.2.3	Verdeckte Einlage	1086 234
4.3.2.4	Umlegungsverfahren und Veräußerungsgeschäft	1088 235
4.4	Anschaffung und gleichgestellte Vorgänge	1091 235
4.4.1	Anschaffung	1091 235
4.4.2	Anschaffungsfiktionen	1096 238
4.4.2.1	Allgemeines	1096 238
4.4.2.2	Entnahme	1101 239
4.4.2.3	Betriebsaufgabe	1106 239
4.4.2.4	Aufgabe eines Teilbetriebs	1107 240
4.4.3	Wirkung der Anschaffungsfiktionen	1108 240
4.4.4	Anschaffung und Anschaffungsfiktionen bei unentgeltlichem Erwerb	1116 240
4.4.5	Sinn und Zweck der Anschaffungsfiktionen	1126 244
4.4.6	Verfassungsrechtliche Bedenken	1127 244
5.	Beteiligung an einer Personengesellschaft	1136 244
6.	Persönlicher Anwendungsbereich	1141 246
7.	Ermittlung des Veräußerungsgewinns	1146 247
7.1	Grundsatzregelung	1146 247
7.2	Anschaffungs- und Herstellungskosten	1147 247
7.3	Werbungskosten	1156 249
7.4	Ermittlung des Veräußerungspreises	1160 251
7.5	Einzubeziehende Wirtschaftsgüter	1161 252
7.5.1	Grundsätzliches	1161 252
7.5.2	Unentgeltlicher Erwerb	1165 254
7.5.3	Teilentgeltlicher Erwerb	1166 254
7.5.4	Erbbaurecht	1167 255

	Rz.	Seite
7.6 Zeitpunkt des Ansatzes des privaten Veräußerungsgewinns bzw. des -verlusts	1176	255
7.7 Ermittlung des Veräußerungsgewinns bei einem teilentgeltlich erworbenen Grundstück	1181	257
7.7.1 Ermittlung des anteiligen Veräußerungsgewinns	1181	257
7.7.2 Werbungskosten	1186	257
7.7.3 Ermittlung des Werts eines anteilig einzubeziehenden Gebäudes	1191	258
7.8 Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns bei Überführung ins Privatvermögen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 3 EStG)	1196	259
7.9 Ermittlung des Veräußerungsgewinns bei Einlage des Grundstücks in das Betriebsvermögen (§ 23 Abs. 1 Satz 5 Nr. 1 und 2 und Abs. 3 Satz 2 EStG)	1201	262
7.10 Ermittlung des Veräußerungsgewinns bei rückwirkender Verlängerung der Veräußerungsfrist von zwei auf zehn Jahre	1206	263
7.11 Freigrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 5 EStG)	1215	269
8. Ausnahme bei Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	1226	271
8.1 Grundsatz	1226	271
8.2 Grund und Boden	1231	271
8.3 Wohnzwecke	1236	272
8.4 Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	1241	273
8.4.1 Grundsatz	1241	273
8.4.2 Nur zeitweise Nutzung	1246	275
8.4.3 Teilweise unentgeltliche Überlassung an Dritte	1247	275
8.4.4 Überlassung an Kinder und andere Angehörige	1248	275
8.4.5 Miteigentümer	1249	276
8.5 Zeitlicher Umfang der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	1256	276
8.6 Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns bei einem teilweise zu eigenen Wohnzwecken, teilweise zu anderen Zwecken genutzten Gebäude	1266	279
9. Zeitlicher Geltungsbereich und verfassungsrechtliche Bedenken	1276	281
9.1 Die gesetzlichen Regelungen	1276	281
9.2 Systematische Darstellung des zeitlichen Geltungsbereichs	1286	283
10. Verlustausgleichs- und -abzugsverbot	1296	283
11. Verfahrensrechtliche Fragen	1315	289

C. Verklammerungsrechtsprechung bei unbeweglichen Wirtschaftsgütern

1. Verklammerungsrechtsprechung	1321	291
1.1 Sachverhalt der Revisionsentscheidung	1322	291
1.2 Rechtsausführungen des BFH	1323	292
1.3 Analyse und Kritik	1326	294

D. Verhältnis und Unterschiede zwischen gewerblichem Grundstückshandel, anderen gewerblichen Einkunftsquellen und privaten Veräußerungsgeschäften i. S. des § 23 EStG

1. Verhältnis zwischen gewerblichem Grundstückshandel und anderen gewerblichen Einkunftsquellen	1351	300
2. Verhältnis zwischen gewerblichem Grundstückshandel und privaten Veräußerungsgeschäften	1356	300
3. Unterschiede zwischen gewerblichem Grundstückshandel und privaten Veräußerungsgeschäften mit Grundstücken	1361	301
3.1 Gewerbesteuer	1361	301
3.2 Bebauungsfälle	1366	302
3.3 Die Drei-Objekt-Grenze	1371	303
3.4 Nachhaltige Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	1376	303
3.5 Verlustausgleich und Verlustabzug	1381	303
3.6 Umlaufvermögen – Anlagevermögen	1386	304
3.7 Einkunftermittlungsart	1391	304
3.8 Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	1396	305

Anhang		307
--------	--	-----

Stichwortverzeichnis		341
----------------------	--	-----