

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	6
2. Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels	16	7
2.1 Tatbestand des § 15 Abs. 2 EStG	16	7
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	12
2.2.3 Unentgeltliche und teilentgeltliche Geschäfte	46	14
2.3 Nachhaltigkeit	56	15
2.3.1 Grundsätzliches zum Begriff Nachhaltigkeit	56	16
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

VII

	Rz.	Seite
2.3.3.4 Kritik an der Einzeltätigkeits-Rechtsprechung	111	28
2.3.4 Zeitlicher Zusammenhang	131	34
2.4 Gestaltungsmisbrauch	136	35
2.5 Gewinnerzielungsabsicht	146	39
3. Grundsätzliches zur Abgrenzung		
Vermögensverwaltung/Gewerbebetrieb	156	43
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	76
4.4.2 Zählobjekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze	345	84
4.4.2.1 Zeitlicher Zusammenhang 2. Stufe	345/1	84
4.4.2.2 Besitzzeit des Rechtsvorgängers	345/10	87
4.4.2.3 Keine Zerstörung des zeitlichen Zusammenhangs durch Eigennutzung	345/19	91
4.4.2.4 Zum Begriff der Veräußerung	345/20	91
4.4.3 Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze	346	93
4.4.3.1 Grundsätzliches	346	94
4.4.3.2 Einzelne Zählobjekte	366	97
4.4.3.3 Nutzungsart des veräußerten Grundstücks	391	103
4.4.3.4 Miteigentumsanteil	401	105
4.4.3.5 Anteile an einer Grundstücksgesellschaft	411	106

		Rz.	Seite
4.4.3.6	Anteil an einer Grundstücks-GmbH	431	110
4.4.3.7	Auslandsgrundstücke	436	111
4.4.3.8	Branchentypische Tätigkeit	441	112
4.4.3.9	Überschreiten der Drei-Objekt-Grenze	446	112
4.4.3.10	Unentgeltliche und teilentgeltliche Grundstücksübertragungen	461	114
4.4.3.11	Erbauseinandersetzung und Realteilung	471	121
4.4.3.12	Grundstücke im Umlegungsverfahren	476	121
4.4.3.13	Übertragung von Grund und Boden an die Gemeinde	481	124
4.4.3.14	Eigengenutztes Wohnobjekt	486	124
4.4.3.15	Ausnahmen von der Drei-Objekt-Grenze	496	126
4.4.3.16	Drei-Objekt-Grenze und Gestaltungsmisbrauch	506	127
4.5	Besondere Verwertungsmaßnahmen	516	129
4.5.1	Allgemeines	516	130
4.5.2	Erstes Beispiel	526	131
4.5.3	Zweites Beispiel	528	132
4.5.4	Einzelne Verwertungsmaßnahme	529	133
4.5.5	Städtebauliche Verträge	546	135
4.6	Aufteilung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen	551	136
4.7	Beginn des rückbezogenen gewerblichen Grundstückshandels und Höhe des Veräußerungsgewinns	560	138
4.7.1	Zeitlicher Zusammenhang in Anschaffungsfällen	561	138
4.7.1.1	Allgemeines	561	138
4.7.1.2	Veräußerungsgewinn	571	141
4.7.2	Zeitlicher Zusammenhang in Herstellungsfällen	576	141
4.7.2.1	Allgemeines	576	141
4.7.2.2	Veräußerungsgewinn	580	142
4.7.3	Beginn des Gewerbebetriebs bei besonderen Verwertungsmaßnahmen	581	142
4.7.3.1	Allgemeines	581	142
4.7.3.2	Veräußerungsgewinn	582	143
4.7.4	Beginn des Gewerbebetriebs in Modernisierungsfällen	583	143
4.7.5	Umlaufvermögen	586	143
4.7.6	Veräußerungsgewinn bei nicht mehr änderbaren Veranlagungen	595	146

	Rz.	Seite
4.8 Verfahrensfragen	601	146
4.8.1 Problemstellung	601	147
4.8.2 Die Auffassung der Finanzverwaltung	605	147
4.8.3 Das BFH-Urteil vom 6.7.1999 VIII R 17/97	611	148
4.8.4 Folgerungen aus dem BFH-Urteil vom 6.7.1999	613	149
4.8.5 Bedenken gegen die Anwendbarkeit des § 173 Abs. 1 AO	616	150
4.8.6 Lösungsmöglichkeit	621	151
4.9 Verfassungsrechtliche Überlegungen	631	152
5. Der originäre Grundstückshandel (unbedingte Veräußerungsabsicht)	661	160
6. Personengesellschaften und Gemeinschaften	681	167
6.1 Grundstückshandel durch Personengesellschaften und Gemeinschaften	681	168
6.1.1 Grundsätzliches	681	168
6.2 Ausnahmen	696	170
6.2.1 Personenidentische Personengesellschaften	696	170
6.2.2 Realteilung	701	172
6.2.3 Besonderheiten beim Sonderbetriebsvermögen	706	173
6.3 Grundstückshandel durch Gesellschafter (Gemeinschafter) einer Personengesellschaft (Gemeinschaft)	716	174
6.3.1 Vermögensverwaltende Personengesellschaft (Gemeinschaft)	717	174
6.3.2 Mitunternehmerisch tätige Personengesellschaft (Gemeinschaft)	726	176
6.3.3 Beteiligung an mehreren Personengesellschaften	731	178
6.3.4 Zurechnungserfordernis	736	179
6.4 Beteiligungen an Grundstücks-Kapitalgesellschaften	746	181
7. Umfang des gewerblichen Grundstückshandels	756	184
7.1 Grundsätzliches	756	184
7.2 Besonderheiten bei Personengesellschaften	759	185
7.3 Grundstückserwerb bei bestehendem Grundstückshandel	771	187
7.3.1 Grundsatz	771	187
7.3.2 Ausnahme	776	189
7.3.3 Ansicht der Finanzverwaltung	781	189
7.3.4 Ererbter Grundbesitz	791	191
8. Gewinnermittlung	796	192

	Rz.	Seite
9. Rechtsfolgen eines gewerblichen Grundstückshandels	811	196
9.1 Besteuerung des Veräußerungsgewinns	811	196
9.2 Tarifbegünstigung des Veräußerungsgewinns	816	197
9.3 Besteuerung des laufenden Ertrags	831	201
9.4 Zuordnung zum Umlaufvermögen	836	201
9.5 Anrechnung der Gewerbesteuer	841	202
9.6 Gewerbesteuerpflicht	842	202
9.7 Umsatzsteuerpflicht	846	203
10. Grundstücke bei verschiedenen Betriebsvermögen	851	204
10.1 Vorbemerkung	851	204
10.2 Keine gleichzeitige Zugehörigkeit zu zwei Betriebsvermögen	852	204
10.3 Gewerblicher Grundstückshandel nach Entnahme, Betriebsaufgabe oder Überführung eines Wirtschaftsguts	861	206
11. Zum Privatvermögen gehörende Grundstücke eines Grundstückshändlers und eines Bauunternehmers	876	208
11.1 Problemstellung	876	208
11.2 Grundstückshändler	881	209
11.3 Bauunternehmer	896	213
12. Unterbrechung der Veräußerungstätigkeit	901	214
13. Gewerblicher Grundstückshandel und Kapitalgesellschaften	906	215

B. Private Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken (§ 23 EStG)

1. Einführung	1001	218
2. Systematische Darstellung des § 23 EStG	1011	221
2.1 Grundsatzregelungen und Einzubeziehendes	1011	221
2.2 Anschaffungsfiktionen	1011	222
2.3 Anschaffung und Anschaffungsfiktionen beim unentgeltlichen Erwerb	1011	222
2.4 Veräußerungsfiktionen	1011	223
2.5 Beteiligung an Personengesellschaften	1011	223
2.6 Ausnahmen (Nutzung zu eigenen Wohnzwecken)	1011	223
2.7 Gewinnermittlung, Bagatellgrenze und Verlustausgleichsverbot	1012	224
3. Behaltensfrist bei Grundstücken	1031	226
3.1 Dauer der Behaltensfrist	1031	226

	Rz.	Seite
3.2 Beginn und Ende der Behaltensfrist	1032	226
3.3 Zeitlicher Anwendungsbereich der Regelung	1041	230
4. Voraussetzungen für die Anwendung des § 23 EStG	1046	230
4.1 Allgemeines	1046	230
4.2 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	1051	232
4.3 Veräußerung und Veräußerungsfiktionen	1056	233
4.3.1 Veräußerung	1056	233
4.3.2 Veräußerungsfiktionen	1071	239
4.3.2.1 Allgemeines	1071	239
4.3.2.2 Einlage ins Betriebsvermögen	1076	240
4.3.2.3 Verdeckte Einlage	1086	242
4.3.2.4 Umlegungsverfahren und Veräußerungsgeschäft	1088	242
4.4 Anschaffung und gleichgestellte Vorgänge	1091	243
4.4.1 Anschaffung	1091	243
4.4.2 Anschaffungsfiktionen	1096	248
4.4.2.1 Allgemeines	1096	248
4.4.2.2 Entnahme	1101	249
4.4.2.3 Betriebsaufgabe	1106	249
4.4.2.4 Aufgabe eines Teilbetriebs	1107	250
4.4.3 Wirkung der Anschaffungsfiktionen	1108	250
4.4.4 Anschaffung und Anschaffungsfiktionen bei unentgeltlichem Erwerb	1116	251
4.4.5 Sinn und Zweck der Anschaffungsfiktionen	1126	254
4.4.6 Verfassungsrechtliche Bedenken	1127	254
5. Beteiligung an einer Personengesellschaft	1136	255
6. Persönlicher Anwendungsbereich	1141	258
7. Ermittlung des Veräußerungsgewinns	1146	258
7.1 Grundsatzregelung	1146	258
7.2 Anschaffungs- und Herstellungskosten	1147	259
7.3 Werbungskosten	1156	261
7.4 Ermittlung des Veräußerungspreises	1160	263
7.5 Einzubziehende Wirtschaftsgüter	1161	264
7.5.1 Grundsätzliches	1161	264
7.5.2 Unentgeltlicher Erwerb	1165	266
7.5.3 Teilentgeltlicher Erwerb	1166	266
7.5.4 Erbaurecht	1167	266

	Rz.	Seite
7.6 Zeitpunkt des Ansatzes des privaten Veräußerungsgewinns bzw. des -verlusts	1176	267
7.7 Ermittlung des Veräußerungsgewinns bei einem teilentgeltlich erworbenen Grundstück	1181	268
7.7.1 Ermittlung des anteiligen Veräußerungsgewinns	1181	268
7.7.2 Werbungskosten	1186	269
7.7.3 Ermittlung des Werts eines anteilig einzubeziehenden Gebäudes	1191	270
7.8 Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns bei Überführung ins Privatvermögen (§ 23 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 Satz 3 EStG)	1196	271
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	273
7.10 Ermittlung des Veräußerungsgewinns bei rückwirkender Verlängerung der Veräußerungsfrist von zwei auf zehn Jahre	1206	275
7.11 Freigrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 5 EStG)	1215	281
8. Ausnahme bei Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	1226	282
8.1 Grundsatz	1226	282
8.2 Grund und Boden	1231	283
8.3 Wohnzwecke	1236	284
8.4 Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	1241	285
8.4.1 Grundsatz	1241	285
8.4.2 Nur zeitweise Nutzung	1246	289
8.4.3 Teilweise unentgeltliche Überlassung an Dritte	1247	289
8.4.4 Überlassung an Kinder und andere Angehörige	1248	289
8.4.5 Miteigentümer	1249	291
8.5 Zeitlicher Umfang der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	1256	291
8.6 Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns bei einem teilweise zu eigenen Wohnzwecken, teilweise zu anderen Zwecken genutzten Gebäude	1266	294
9. Zeitlicher Geltungsbereich und verfassungsrechtliche Bedenken	1276	296
9.1 Die gesetzlichen Regelungen	1276	296
9.2 Systematische Darstellung des zeitlichen Geltungsbereichs	1286	298
10. Verlustausgleichs- und -abzugsverbot	1296	298
11. Verfahrensrechtliche Fragen	1315	304

C. Verklammerungsrechtsprechung bei unbeweglichen Wirtschaftsgütern

1. Verklammerungsrechtsprechung	1321	306
1.1 Sachverhalt der Revisionsentscheidung	1322	306
1.2 Rechtsausführungen des BFH	1323	307
1.3 Analyse und Kritik	1326	309

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	315
2. Verhältnis zwischen gewerblichem Grundstückshandel und privaten Veräußerungsgeschäften	1356	315
3. Unterschiede zwischen gewerblichem Grundstückshandel und privaten Veräußerungsgeschäften mit Grundstücken	1361	316
3.1 Gewerbesteuer	1361	316
3.2 Bebauungsfälle	1366	317
3.3 Die Drei-Objekt-Grenze	1371	318
3.4 Nachhaltige Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	1376	318
3.5 Verlustausgleich und Verlustabzug	1381	318
3.6 Umlaufvermögen – Anlagevermögen	1386	319
3.7 Einkunftsermittlungsart	1391	319
3.8 Nutzung zu eigenen Wohnzwecken	1396	320
Anhang		321
Stichwortverzeichnis		355