

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdn.
Vorwort	5	
Abkürzungsverzeichnis	25	
A. Einleitung	29	1
B. Der Gewerbebegriff des Einkommensteuergesetzes	32	6
I. Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 1 EStG)	32	6
II. Gewerbebetrieb aufgrund gewerblicher Betätigung (§ 15 Abs. 2 EStG)	33	10
III. Anwendung des Begriffs „Gewerbebetrieb“ (§ 15 Abs. 2 EStG)	71	107
C. Einkommensteuer und private Grundstücksgeschäfte	79	127
I. Rechtslage bis zum Veranlagungszeitraum 1998	81	129
II. Rechtslage ab dem Veranlagungszeitraum 1999	82	134
III. Verfassungsmäßigkeit des § 23 Abs. 1 EStG	97	178
IV. Private Grundstücksverwaltung durch eine GmbH?	100	187
V. Grundstücksverwaltung und Einkunftserzielungsabsicht ..	104	193
D. Allgemeine Abgrenzung der privaten von den gewerb- lichen Grundstücksgeschäften	112	212
E. Speziell: Die 3-Objekt-Grenze	157	303
F. Speziell: Grundstücksveräußerungen von Personengesellschaften ..	184	363
G. Speziell: Veräußerung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Personengesellschaften	205	413
H. Speziell: Grundstücksveräußerung nach Realteilung	213	433
I. Speziell: Grundstücksgeschäfte mit Erbbaurechten	216	440
I. §§ 21, 15 EStG bei Bestellung von Erbbaurechten durch den Grundstückseigentümer	217	442

	Seite	Rdn.
II. §§ 23, 15 EStG bei Veräußerung von Erbbaurechten durch den Erbbauberechtigten	221	451
J. Speziell:		
Grundstücksgeschäfte von Ehegatten und nahen Angehörigen	224	456
I. Grundsätzlich keine Zusammenrechnung der Grundstücksgeschäfte	224	457
II. Grundstücksgeschäfte im Zuge der (vorweggenommenen) Erbfolge	227	465
K. Speziell:		
Grundstücksgeschäfte mit Auslandsbezug	238	496
I. Allgemeine Grundlagen	238	498
II. Inländer investieren in ausländische Immobilien	240	503
III. Ausländer investieren in inländische Immobilien	243	513
L. Speziell:		
Gestaltungsmisbrauch (§ 42 AO)	251	536
I. Grundstücksverkauf über einen Zwischenerwerber	251	538
II. Tatbestand des § 42 AO – Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten	252	540
III. Rechtsfolgen des § 42 AO – Geltung der wirtschaftlich angemessenen Gestaltung	254	546
M. Gewerbliche Grundstücksgeschäfte und Einkommensteuer	257	552
I. Beginn, Ende und Unterbrechung (Ruhens)	257	552
II. Das Betriebsvermögen	262	569
III. Gewinnermittlung und Gewinnverwirklichung	275	596
IV. Anwendung der §§ 16, 34 EStG	292	642
V. Tarifbegrenzung für gewerbliche Einkünfte gem. § 32c EStG	298	657
VI. Tarifiermäßigung für gewerbliche Einkünfte gem. § 35 EStG	301	667
VII. Gewerbliche Veräußerung von Grundstücken in den neuen Bundesländern	304	675

	Seite	Rdn.
N. Gewerbliche Grundstücksgeschäfte und Gewerbesteuer . . .	308	685
I. Einkunftsqualifikation	309	688
II. Beginn, Ende und Unterbrechung	309	690
III. Ein Gewerbebetrieb/mehrere Gewerbebetriebe/ Teilbetriebe	311	696
IV. Hinzurechnungen und Kürzungen nach §§ 8, 9 GewStG . .	314	704
O. Grundstücksgeschäfte und Körperschaftsteuer	318	712
P. Gewerbliche Grundstücksgeschäfte und Umsatzsteuer . . .	321	720
Q. Grundstücksgeschäfte und Grunderwerbsteuer	323	725
R. Gewerbliche Grundstücksgeschäfte und Umwandlungs- steuergesetz	325	729
S. Verfahrensrechtliche Aspekte	328	735
I. Verläufige/endgültige Veranlagung	328	735
II. Kein Schutz des Vertrauens auf die Erlasse der Finanz- verwaltung	329	740
III. Änderung bestandskräftiger Einkommensteuerbescheide . .	330	741
IV. Verjährungsfragen	332	750
V. Tatsächliche Verständigung	334	755
VI. Gesonderte Feststellung	336	761
VII. Feststellung des Teilwerts der Grundstücke	339	772
VIII. Grundstücksgeschäfte im Klageverfahren	340	773
S. Chronologische Rechtsprechungsübersicht	347	784
I. Gewerbliche Grundstücksveräußerung bejaht	347	784
II. Gewerbliche Grundstücksveräußerung verneint	374	887
Anlagen 1 bis 17 – Erlasse und Verfügungen der Finanz- verwaltung	391	
Literaturverzeichnis	475	
Stichwortverzeichnis	489	

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
Vorwort	5	
Abkürzungsverzeichnis	25	
A. Einleitung	29	1
B. Der Gewerbebegriff des Einkommensteuergesetzes	32	6
I. Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Abs. 1 EStG)	32	6
II. Gewerbebetrieb aufgrund gewerblicher Betätigung (§ 15 Abs. 2 EStG)	33	10
1. Entstehungsgeschichte des § 15 Abs. 2 EStG	33	10
2. Gewerbemerkmale des § 15 Abs. 2 EStG	34	12
a) Überblick	34	12
b) Selbständigkeit	35	14
c) Nachhaltigkeit	35	17
(1) Funktion und Inhalt	35	18
(2) Stellungnahme	39	29
d) Betätigung	41	37
(1) Funktion und Inhalt	41	38
(2) Stellungnahme	43	42
e) Gewinnerzielungsabsicht	44	44
f) Teilnahme am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr	47	52
(1) Funktion und Inhalt	47	53
(2) Stellungnahme	50	58
g) Keine Einkünfte nach §§ 13 oder 18 EStG	51	62
3. Das ungeschriebene Gewerbemerkmale: Keine private Vermögensverwaltung	54	70
a) Rechtsgrundlage	55	71
b) Begriff	56	72
4. Rechtsnatur	58	78
a) Klassen- oder Typusbegriff?	59	80
b) Meinungsstand	60	83
c) Bedeutung des Theorienstreits	61	86
d) Historische, teleologische und systematische Aus- legung	62	88
5. Zusammenfassung und Folgerungen	67	100

	Seite	Rdn.
III. Anwendung des Begriffs „Gewerbebetrieb“ (§ 15 Abs. 2 EStG)	71	107
1. „Gewerbebetrieb“ als Typusbegriff	71	109
2. Festlegung des Begriffskerns	72	111
3. Grenzfallzuordnung durch Ähnlichkeitsvergleich . . .	73	114
a) „Verkehrsauffassung“ und „Gesamtbild der Verhältnisse“ als Zuordnungskriterien?	73	114
b) Der Ähnlichkeitsvergleich mit den Vollformen des § 15 Abs. 2 EStG	74	118
c) Der Ähnlichkeitsvergleich im Gegenseitigkeitsverhältnis	76	121
4. Anwendung des Begriffs „private Vermögensverwaltung“	77	124
C. Einkommensteuer und private Grundstücksgeschäfte	79	127
I. Rechtslage bis zum Veranlagungszeitraum 1998	81	129
II. Rechtslage ab dem Veranlagungszeitraum 1999	82	134
1. Steuerbarkeit privater Grundstücksveräußerungen . . .	83	136
a) Veräußerung von Grundstücken aus dem Privatvermögen	83	136
b) Veräußerung eigengenutzter Wohngrundstücke . . .	86	144
c) Veräußerung aus dem Privatvermögen nach Entnahme, Betriebsaufgabe oder Antrag nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 UmwStG	88	150
d) Veräußerung von Grundstücken aus dem Betriebsvermögen nach Einlage	90	154
e) Veräußerung aus dem Privatvermögen durch verdeckte Einlage in eine Kapitalgesellschaft	92	161
2. Gewinn- und Verlustberechnung	92	162
3. Gewinn- und Verlustberücksichtigung	95	169
III. Verfassungsmäßigkeit des § 23 Abs. 1 EStG	97	178
1. Einschränkung der Verlustverrechnung	97	179
2. Rückwirkungsprobleme	99	182
IV. Private Grundstücksverwaltung durch eine GmbH?	100	187

	Seite	Rdn.
V. Grundstücksverwaltung und Einkunftserzielungsabsicht . . .	104	193
1. Überblick	105	195
2. Umfang der Einkunftserzielungsabsicht	105	196
3. Feststellung der Einkunftserzielungsabsicht	108	202
a) Einkunftserzielungsabsicht als innere Tatsache	108	202
b) Einkunftserzielungsabsicht und Wiederveräußerungs- absicht	109	206
c) Beweis- und Darlegungslast bei der Einkunfts- erzielungsabsicht	110	208
D. Allgemeine Abgrenzung der privaten von den gewerblichen Grundstücksgeschäften	112	212
I. Die Rechtsprechung des BFH	116	213
1. Grundsatz: Fruchtziehung oder Substanzverwertung	116	213
2. Einzelmerkmale gewerblicher/privater Grundstücks- geschäfte	118	218
3. Gewichtung der Merkmale	120	227
4. Das zentrale Merkmal: die Absicht alsbaldiger Veräußerung	123	232
a) Inhalt	123	232
(1) Veräußerungsabsicht	123	233
(2) Absicht „alsbaldiger“ Veräußerung	124	237
b) Bezugs- und Zeitpunkt	126	240
c) Träger	127	241
d) Feststellung	129	246
(1) Für eine Veräußerungsabsicht sprechende Umstände	130	248
(2) Gegen eine Veräußerungsabsicht sprechende Umstände	131	249
(3) Nachweis durch alle tauglichen Beweismittel	133	250
(4) Beweislast	136	257
(5) Typisch private Grundstücksgeschäfte	137	259
5. Fallgruppen	138	264
a) Überblick	138	264
b) Veräußerung von Grundstücken in unverändertem Zustand	139	266
c) Veräußerung von Grundstücken nach werterhöhenden Maßnahmen	142	271
(1) Maßnahmen privater Grundstücksverwaltung	143	274
(2) Maßnahmen gewerblichen Charakters	144	276

	Seite	Rdn.
II. Auffassung der Finanzverwaltung	147	280
III. Stellungnahme	149	287
E. Speziell: Die 3-Objekt-Grenze	157	303
I. Rechtsprechung des BFH	157	304
1. Überblick	157	304
2. Maßgebliche Zählseinheiten	164	318
3. Maßgebliche Grundstückseinheit	168	327
4. Maßgebliche Objektart	170	334
5. Maßgebliche berufliche Tätigkeit des Steuerpflichtigen?	173	341
6. Maßgeblicher Zeitraum?	173	342
II. Auffassung der Finanzverwaltung	175	345
III. Stellungnahme	177	349
F. Speziell: Grundstücksveräußerungen von Personengesellschaften	184	363
I. Rechtsprechung des BFH	185	364
1. Trennung von Gesellschafts- und Gesellschafterebene	185	364
2. Die Gesellschaftsebene	189	377
a) Allgemeines	190	378
b) Die 3-Objekt-Grenze	191	380
c) Die Nachhaltigkeit	191	381
d) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	192	384
e) Gewinne und Verluste nach § 23 EStG	193	385
f) Einkünfte aus Gewerbebetrieb	193	386
3. Die Gesellschafterebene	195	390
II. Auffassung der Finanzverwaltung	198	400
III. Stellungnahme	201	407
G. Speziell: Veräußerung von Anteilen an grundstücksbesitzenden Personengesellschaften	205	413
I. Rechtsprechung des BFH und die Reaktion des Gesetzgebers	206	415
1. Anwendung des § 23 Abs. 1 EStG	206	415

	Seite	Rdn.
2. Anwendung des § 15 EStG	206	418
II. Die Auffassung der Finanzverwaltung	208	422
1. Anwendung des § 23 Abs. 1 EStG	208	422
2. Anwendung des § 15 EStG	209	424
III. Stellungnahme	210	426
H. Speziell:		
Grundstücksveräußerung nach Realteilung	213	433
I. Speziell:		
Grundstücksgeschäfte mit Erbbaurechten	216	440
I. §§ 21, 15 EStG bei Bestellung von Erbbaurechten durch den Grundstückseigentümer	217	442
1. Grundsätzlich kein Gewerbebetrieb	217	442
2. Grenzbereiche gewerblicher und privater Betätigung . .	218	443
a) Erbbaurechte und wirtschaftliches Eigentum	218	444
b) Erbbaurechte als Umgehungsinstrument	219	447
II. §§ 23, 15 EStG bei Veräußerung von Erbbaurechten durch den Erbbauberechtigten	221	451
J. Speziell:		
Grundstücksgeschäfte von Ehegatten und nahen Angehörigen	224	456
I. Grundsätzlich keine Zusammenrechnung der Grundstücksgeschäfte	224	457
II. Grundstücksgeschäfte im Zuge der (vorweggenommenen) Erbfolge	227	465
1. Einleitung	228	466
2. Die Auffassung des BMF	229	469
3. Einkommensteuerliche Behandlung von Grundstücken im Erbfall	232	479
a) Der unentgeltliche Erwerb	232	479
b) Der (teil-) entgeltliche Erwerb	233	484
4. Einkommensteuerliche Behandlung von Grundstücken im Falle der Schenkung	234	488
a) Der unentgeltliche Erwerb	234	488
b) Der (teil-)entgeltliche Erwerb	235	491

	Seite	Rdn.
K. Speziell: Grundstücksgeschäfte mit Auslandsbezug	238	496
I. Allgemeine Grundlagen	238	498
II. Inländer investieren in ausländische Immobilien	240	503
1. Überblick	240	504
2. Grundstücksverkäufe in Ländern ohne DBA	241	507
3. Grundstücksverkäufe in Ländern mit DBA	241	509
III. Ausländer investieren in inländische Immobilien	243	513
1. Allgemeines	243	513
2. Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 49 Abs. 1 Nr. 2 EStG)	244	515
a) Betriebsstätte oder ständiger Vertreter im Inland (Nr. 2a)	244	516
b) Veräußerung von Immobilien (Nr. 2f)	246	525
3. Die isolierende Betrachtungsweise (§ 49 Abs. 2 EStG)	249	531
L. Speziell: Gestaltungsmisbrauch (§ 42 AO)	251	536
I. Grundstücksverkauf über einen Zwischenerwerber	251	538
II. Tatbestand des § 42 AO – Missbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten	252	540
III. Rechtsfolgen des § 42 AO – Geltung der wirtschaftlich angemessenen Gestaltung	254	546
M. Gewerbliche Grundstücksgeschäfte und Einkommensteuer	257	552
I. Beginn, Ende und Unterbrechung (Ruhe)	257	552
1. Beginn und Ende gewerblicher Grundstücksgeschäfte	257	552
2. Unterbrechung (Ruhe) gewerblicher Grundstücksgeschäfte	260	562
II. Das Betriebsvermögen	262	569
1. Umfang des Betriebsvermögens	263	571
a) Allgemeines	263	571
b) Abgrenzung durch die Rechtsprechung	264	573
c) Stellungnahme	268	580
2. Art des Betriebsvermögens	270	583
a) Umlauf-/Anlagevermögen	270	583
b) Notwendiges/gewillkürtes Betriebsvermögen	271	587

	Seite	Rdn.
3. Gewerbliches Betriebsvermögen von Freiberuflern (Architekten)	273	590
III. Gewinnermittlung und Gewinnverwirklichung	275	596
1. Gewinnermittlungsart	275	596
a) Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 1 oder Abs. 3 EStG?	276	598
b) Grundstücksveräußerung und kaufmännischer Geschäftsbetrieb	277	602
c) Buchführungspflicht nach § 141 AO?	279	606
d) Wahlrecht der Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 1 oder 3 EStG und seine Ausübung	279	607
2. Materielle Fragen der Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG	280	610
3. Materielle Fragen der Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 1 EStG	281	613
a) Die Gewinnverwirklichung	281	614
b) Sonstige Fragen der Gewinnermittlung	284	618
4. Umqualifizierte Einkünfte einer GbR	288	631
IV. Anwendung der §§ 16, 34 EStG	292	642
1. Anwendung der §§ 16, 34 auf jeden einzelnen Betrieb .	293	643
2. Betriebsveräußerung bzw. -aufgabe	293	644
3. Abgrenzung des laufenden Gewinns vom Ver- äußerungs- bzw. Aufgabegewinn	295	649
V. Tarifbegrenzung für gewerbliche Einkünfte gem. § 32c EStG	298	657
1. Überblick	298	659
2. Generelle Gestaltungsüberlegungen für den Bereich der Spitzensätze in der Einkommen- und der Gewerbe- steuer	299	662
3. Individuelle Gestaltungsüberlegungen für den Bereich unterhalb der Spitzensätze	300	663
a) Ein Betrieb/mehrere Betriebe	300	663
b) Getrennte Veranlagung/Zusammenveranlagung . . .	300	664
VI. Tarifiermäßigung für gewerbliche Einkünfte gem. § 35 EStG	301	667

	Seite	Rdn.
VII. Gewerbliche Veräußerung von Grundstücken in den neuen Bundesländern	304	675
1. Geltung des (Einkommen-)Steuerrechts der bisherigen DDR/BRD	304	677
2. Gewerbliche Grundstücksveräußerungen zu Zeiten des Bestehens der DDR	305	678
3. Verkäufe von nach § 3 VermG rückübertragenen Grundstücken	305	680
4. Verkäufe von nach § 6 VermG rückübertragenen Grundstücken	306	683
N. Gewerbliche Grundstücksgeschäfte und Gewerbesteuer . .	308	685
I. Einkunftsqualifikation	309	688
1. Natürliche Personen	309	688
2. Kapitalgesellschaften	309	689
II. Beginn, Ende und Unterbrechung	309	690
III. Ein Gewerbebetrieb/mehrere Gewerbebetriebe/ Teilbetriebe	311	696
IV. Hinzurechnungen und Kürzungen nach §§ 8, 9 GewStG .	314	704
O. Grundstücksgeschäfte und Körperschaftsteuer	318	712
P. Gewerbliche Grundstücksgeschäfte und Umsatzsteuer . . .	321	720
Q. Grundstücksgeschäfte und Grunderwerbsteuer	323	725
R. Gewerbliche Grundstücksgeschäfte und Umwandlungs- steuergesetz	325	729
S. Verfahrensrechtliche Aspekte	328	735
I. Vorläufige/endgültige Veranlagung	328	735
II. Kein Schutz des Vertrauens auf die Erlasse der Finanz- verwaltung	329	740
III. Änderung bestandskräftiger Einkommensteuerbescheide	330	741
IV. Verjährungsfragen	332	750
V. Tatsächliche Verständigung	334	755
VI. Gesonderte Feststellung	336	761

	Seite	Rdn.
VII. Feststellung des Teilwerts der Grundstücke	339	772
VIII. Grundstücksgeschäfte im Klageverfahren	340	773
1. Allgemeine Fragen	340	773
2. Revisionsverfahren	340	774
a) Grundsatzrevision	341	775
b) Divergenz-/Rechtssicherheitsrevision	344	778
c) Verfahrensrevision	345	780
T. Chronologische Rechtsprechungübersicht	347	784
I. Gewerbliche Grundstücksveräußerung bejaht	347	784
II. Gewerbliche Grundstücksveräußerung verneint	347	887
 Anlage 1 – Erlass des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 15. 10. 1976 zur Abgrenzung	 391	
Anlage 2 – Schreiben des BMF vom 31. 3. 1988 zur Abgrenzung	 400	
Anlage 3 – Schreiben des BMF vom 20. 12. 1990 zur Abgrenzung	 402	
Anlage 4 – Schreiben des BMF vom 29. 4. 1994 zur Einkunftsermittlung bei „Zebragesellschaften“	 412	
Anlage 5 – Schreiben des BMF vom 1. 6. 1994 zur Abgrenzung in Fällen des § 6 Abs. 6a VermG	 416	
Anlage 6 – Schreiben des BMF vom 15. 12. 1994 zur Abgrenzung und Einkunftsermittlung bei beschränkter Steuerpflicht	 418	
Anlage 7 – Schreiben des BMF vom 27. 12. 1996 zur Einkunfts- ermittlung bei „Zebragesellschaften“	 420	
Anlage 8 – Arbeitspapier der OFD Münster – Stand Juni 1997 zur Abgrenzung	 421	
Anlage 9 – Verfügung der OFD Düsseldorf vom 9. 7. 1997 zur Abgrenzung	 442	
Anlage 10 – Schreiben des BMF vom 16. 12. 1998 zur Übergangsregelung zum BFH-Urteil v. 14. 1. 1998 X R 1/96	 444	
Anlage 11 – Verfügung der OFD Frankfurt vom 18. 4. 2000 zur Buchführungspflicht	 446	
Anlage 12 – Schreiben des BMF vom 5. 10. 2000 zur Anlage 10 – Schreiben des BMF vom 16. 12. 1998 zur Neuregelung des § 23	 449	

	Seite Rdn.
Anlage 13 – Verfügung der OFD Koblenz vom 12. 4. 2001 zur Änderung bestandkräftiger, endgültiger Steuerbescheide	465
Anlage 14 – Verfügung der OFD Düsseldorf vom 24. 4. 2001 zur Buchführungspflicht	467
Anlage 15 – Schreiben des BMF vom 9. 7. 2001 zur Abgrenzung	469
Anlage 16 – Verfügung der OFD Frankfurt vom 12. 7. 2001 zur Rückabwicklung eines Grundstückskaufvertrags	471
Anlage 17 – Verfügung der OFD Saarbrücken vom 22. 1. 2002 zur gesonderten Feststellung von Gewinnen und Verlusten nach § 23 EStG	474
Literaturverzeichnis	475
Stichwortverzeichnis	489