BFH v. 20.12.2006 - IV B 79/05

Anforderungen an die Darlegung der grundsätzlichen Bedeutung und der Divergenz; Abgrenzung gewerblicher Grundstückshandel und Vermögensverwaltung

Gesetz(e):
FGO § 115 Abs. 2; EStG § 15 Abs. 2

Instanzenzug:
FG Baden-Württemberg Urteil vom 27.04.2005 11 K 40/04

Gründe

Die Beschwerde ist, wenn nicht unzulässig, so doch jedenfalls unbegründet.

Die Kläger und Beschwerdeführer (Kläger) haben weder eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (§ 115 Abs. 2 Nr. 1 der Finanzgerichtsordnung —FGO—) herausgearbeitet noch haben sie die Abweichung von einer Entscheidung eines anderen Gerichts (§ 115 Abs. 2 Nr. 2 FGO) in zulässiger Weise dargelegt (§ 116 Abs. 3 Satz 3 FGO).

1. Grundsätzliche Bedeutung

Nach der Beschwerdebegründung bedarf die Rechtsfrage der höchstrichterlichen Klärung, ob „ein gewerblicher Grundstückshandel von nicht Branchenkundigen ohne Veräußerung auch nur eines Objekts in einem Zeitraum von 14 Jahren bei langfristiger Finanzierung, langfristiger Vermietung und frühzeitiger Vermietungserklärung gegenüber dem Finanzamt angenommen werden kann, wenn ursprünglich gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages...sowohl eine Veräußerung an Dritte wie auch eine Aufteilung an die Gesellschafter zum Zweck der Vermietung möglich war und alsbald nach Baubeginn die Veräußerungsabsicht per Gesellschafterversammlungsbeschluss dahingehend geändert wurde, dass nicht mehr ein Verkauf des Gebäudes, sondern eine Vermietung geplant wurde und dies auch entsprechend später langjährig bis zum heutigen Tag... durchgeführt wurde".

Diese Frage —die mehr oder weniger den gesamten Sachverhalt des konkreten Falles, so wie ihn die Kläger sehen— wiedergibt, kann nicht —wie für die Annahme der grundsätzlichen Bedeutung erforderlich wäre— mit einem abstrakten Rechtssatz beantwortet werden. Teilt man die Frage in verschiedene Teilfragen auf, so kommt auch ihnen keine grundsätzliche Bedeutung zu. Vielmehr handelt es sich durchweg um Indizien, die verschiedenen Wertungen zugänglich sind. Im Streitfall hat keines dieser Indizien das Finanzgericht (FG) davon überzeugen können, dass die Kläger nicht beim Erwerb des Grundstücks die unbedingte Absicht hatten das Grundstück alsbald zu veräußern (vgl. auch Schriftsatz der Kläger vom 19. August 2005, S. 2 unten). Eine solche Absicht kann auch dann vorgelegen haben, wenn es später nicht zum Verkauf gekommen ist.

Das FG hat diese Überzeugung aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag und der Verkaufsanzeigen des von seinen Mitgesellschaftern bevollmächtigten Gesellschafters A gewonnen. Warum es den gegen eine Veräußerungsabsicht sprechenden Indizien, wie etwa der langfristigen Finanzierung, dem Abschluss von Mietverträgen oder der Vermietungserklärung gegenüber dem FA keine Bedeutung beigemessen hat, hat es eingehend begründet. Ob diese Würdigung zutreffend war, entzieht sich der Beurteilung durch den Bundesfinanzhofs (BFH) im Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde (Gräber/Ruban, Finanzgerichtsordnung, 6. Aufl., § 115 Rz 81, mit Nachwei-

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.

sen aus der Rechtsprechung). Jedenfalls ist die Würdigung durch das FG nicht willkürlich. Etwas anderes folgt auch nicht daraus, dass der Gesellschaftsvertrag auch die Veräußerung an die Miteigentümer zum Zwecke der Vermietung vorsieht. Die Veräußerung an die Gesellschafter steht nicht einer Realteilung ohne Ausgleichszahlung gleich, die der Senat nicht als Veräußerung angesehen hat (vgl. z.B. Senatsurteil vom 9. Mai 1996 IV R 74/95, BFHE 181, 19, BStBl II 1996, 599). Aus dieser Betrachtung des FG folgt, dass das streitige Objekt zum Umlaufvermögen eines gewerblichen Grundstückshandels gehörte, ohne dass es darauf ankäme, wann es tatsächlich zum Verkauf kam. Etwas anderes könnte nur im Fall der Entnahme oder der Betriebsaufgabe gelten. Eine Entnahme hat das FG mit der Begründung verneint, dass auch später noch eine zumindest bedingte Veräußerungsabsicht bestanden habe; eine Betriebsaufgabe hat es frühestens im Zeitpunkt der erstmaligen Vorlage des Gesellschafterbeschlusses vom —angeblich— 21. Juli 1993 im Jahr 1997 —also außerhalb der Streitjahre (hier 1993 und 1994)— für möglich gehalten.

Darauf, dass der Gesellschafter A außerhalb der Gesellschaft als Bauträger tätig war („Branchenkenntnis"), hat das FG seine Entscheidung nicht gestützt. Abgesehen davon hat der BFH in seinem Urteil vom 14. November 1995 VIII R 16/93 (BFH/NV 1996, 466) entschieden, dass im Rahmen eines von einer Mitunternehmerschaft ausgeübten gewerblichen Grundstückshandels die übrigen Gesellschafter sich die Branchenkenntnisse und Geschäftsbeziehungen auch nur eines Gesellschafters als Vertretungsorgan zurechnen lassen müssen.

2. Divergenz (§ 115 Abs. 2 Nr. 2 FGO)

Zur Darlegung der Divergenz (§§ 115 Abs. 2 Nr. 2, 116 Abs. 3 Satz 3 FGO) ist es erforderlich, dass in der Beschwerdeschrift abstrakte Rechtssätze des vorinstanzlichen Urteils und abstrakte Rechtssätze aus angeblich abweichenden Entscheidungen des BFH oder eines anderen Gerichts so gegenübergestellt werden, dass eine Abweichung erkennbar wird (BFH-Beschluss vom 30. März 1983 I B 9/83, BFHE 138, 152, BStBl II 1983, 479; ständige Rechtsprechung, aus neuerer Zeit z.B. BFH-Beschluss vom 30. Mai 2005 X B 149/04, BFH/NV 2005, 1618). Diesen Anforderungen genügt die Beschwerdebegründung nicht.

a) Soweit die Beschwerde darauf gestützt ist, dass das FG-Urteil vom Urteil „vom 18. 09. 2002, BStBl. 2002 II S. 291" abweiche, ist nicht einmal erkennbar, welches Urteil gemeint sein soll. Die Fundstelle ist unzutreffend. Es gibt unter dem Datum vom 18. September 2002 vier BFH-Urteile, die sich mit gewerblichem Grundstückshandel befassen. Entgegen dem Vortrag in der Beschwerdebegründung wurde in keinem dieser Urteile ein gewerblicher Grundstückshandel für den Fall verneint, dass eine langfristige Vermietung oder eine langfristige Finanzierung vorlag. Dasselbe gilt für die zusätzlich angeführten Entscheidungen vom 10. Dezember 2001 GrS 1/98 (BFHE 197, 240, BStBl II 2002, 291) und vom 14. Januar 2004 IX R 88/00 (BFH/NV 2004, 1089, Deutsches Steuerrecht/Entscheidungsdienst —DStRE— 2004, 1064), von denen das FG ebenfalls abgewichen sein soll. In dem letztgenannten Urteil wird zwar referiert, dass der BFH eine vom Veräußerer selbst vorgenommene langfristige —über fünf Jahre hinausgehende— Vermietung von Objekten zu Wohnzwecken als Umstand angesehen hat, der auch bei Überschreiten der „Drei-Objekt-Grenze" gegen das Bestehen einer bedingten Veräußerungsabsicht spricht, wenn (weil) die betreffenden Objekte dadurch nur noch eingeschränkt durch Veräußerung verwertbar sind. Es kommt aber —so das Urteil weiter— wesentlich auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalles an. Die Besonderheit des vorliegenden Streitfalles liegt darin, dass nach der Überzeugung des FG das Grundstück von Anfang an (unbedingt) zur zeitnahen Veräußerung bestimmt war. Es ist dann unerheblich, wenn das Grundstück zwischenzeitlich durch Vermietung auf unbestimmte Zeit genutzt wird.

Dasselbe gilt für die langfristige Finanzierung eines Objektes. Sie kann ein für die Zuordnung zum Bereich der Vermögensverwaltung sprechendes Indiz sein; es ist jedoch Sache des FG, dies zu werten. Steht die unbedingte Veräußerungsabsicht für das FG fest, kommt der Form der Finanzierung keine Bedeutung zu.

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.

b) Auch eine Abweichung vom Urteil des FG Hamburg vom 29. Mai 2006 5 K 120/03 (Entscheidungen der Finanzgerichte —EFG— 2006, 1585) ist weder in zulässiger Weise dargelegt noch liegt sie vor. Zwar ist dem Urteil der Leitsatz vorangestellt, dass die Absicht, ein Mehrfamilienhaus durch Aufteilung und Einzelveräußerung zu verwerten, nicht zu einer gewerblichen Betätigung führt, wenn die Absicht nicht verwirklicht wird. Aus den Gründen des Urteils ergibt sich jedoch, dass sich das FG Hamburg —anders als die Vorinstanz im Streitfall— nicht davon hat überzeugen können, dass das Grundstück bereits in Veräußerungsabsicht erworben worden war (Urteil des FG Hamburg in EFG 2006, 1587 unter II.5.). Die Frage, ob die Tätigkeit einzelner Gesellschafter außerhalb der Gesellschaft auf die Gesellschaft abfärbt, spielte im Streitfall keine Rolle, da das FG davon ausgegangen ist, dass der Gesellschafter A in Vollmacht seiner Mitgesellschafter für die Gesellschaft gehandelt hat.

Auf diese Entscheidung wird Bezug genommen in folgenden Gerichtsentscheidungen:
FG Brandenburg 23.4.2008 - 7 K 9207/04 B

Fundstelle(n):
NWB RAAAC-38804

© NWB Verlag. Das Dokument darf ausschließlich im vertraglich vereinbarten Rahmen und in den Grenzen des Urheberrechts genutzt werden. Die Veröffentlichung im Internet ist nicht gestattet.