Downloaded from Blogs on 28.11.2026 16:59h

By PwC Deutschland | 16. Juli 2020

Gewerblicher Grundstückshandel bei Errichtung eines Erweiterungsbaus

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass umfangreiche Bau- und Erweiterungsmaßnahmen, die der Steuerpflichtige bei bevorstehender Veräußerung an einer langjährig privat vermieteten Immobilie vornimmt, dazu führen können, dass das Grundstück einem gewerblichen Betriebsvermögen zuzuordnen ist.

Downloaded from Blogs on 28.11.2026 16:59h

Sachverhalt

Der verstorbene Rechtsvorgänger der Kläger (X) vermietete seit den 1980er Jahren ein bebautes Grundstück an eine GmbH, die dort ein Senioren- und Pflegeheim betrieb.

Im Jahr 1999 beantragte X die Genehmigung für die Errichtung eines Erweiterungsbaus, der im Jahr 2004 fertiggestellt wurde. Bereits vorher hatte X eine gewerbliche KG gegründet. Mitte des Jahres 2005 brachte X die Immobilie gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten und Übernahme der mit dem Grundstück zusammenhängenden Verbindlichkeiten in die KG ein. Diese setzte das Mietverhältnis mit der GmbH fort.

Das Finanzamt ging davon aus, X habe das Grundstück nicht aus seinem Privat-, sondern aus einem Betriebsvermögen eingebracht und besteuerte daher den hieraus entstandenen Gewinn. X habe aufgrund anderweitiger Grundstücksaktivitäten einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben, zu dem auch das in die KG eingebrachte Grundstück gehört habe.

Die Klagen hiergegen vor dem Niedersächsischen Finanzgericht blieben ohne Erfolg.

Entscheidung des BFH

Der BFH hat der Revision des Steuerpflichtigen stattgegeben, die Entscheidung aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückverwiesen.

Es fehlten ausreichende Feststellungen, ob das eingebrachte Grundstück in Anbetracht dessen langjähriger Nutzung im Rahmen privater Vermögensverwaltung überhaupt taugliches Objekt eines gewerblichen Grundstückshandels gewesen sein konnte.

In Fortentwicklung der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung zum gewerblichen Grundstückshandel könne dies --so der BFH-- für privat vermietete Immobilien jedenfalls dann der Fall sein, wenn der Steuerpflichtige im Hinblick auf eine Veräußerung Baumaßnahmen ergreife, die derart umfassend seien, dass hierdurch das bereits bestehende Gebäude nicht nur erweitert oder über seinen bisherigen Zustand hinausgehend wesentlich verbessert, sondern ein neues Wirtschaftsgut "Gebäude" hergestellt werde.

Dementsprechend hat das Finanzgericht in einem zweiten Rechtsgang zu prüfen, ob durch die umfangreichen Baumaßnahmen des X entweder ein neues selbständiges Gebäude ("Erweiterungsbau") oder sogar ein einheitliches neues Gebäude geschaffen wurde. Wäre beides nicht feststellbar, hätte X das Grundstück aus seinem Privatvermögen --und damit nicht einkommensteuerbar-- in die KG eingebracht.

Sollte das Finanzgericht im zweiten Rechtsgang zu dem Ergebnis kommen, dass X das Grundstück aus einem Betriebsvermögen in das Gesellschaftsvermögen der KG eingebracht hätte, handelte es sich --so der abschließende Hinweis des BFH-- nicht etwa um einen teil-, sondern vielmehr um einen vollentgeltlichen Vorgang. Denn als Gegenleistung für die Einbringung übernahm die KG neben der Gewährung von 100 % der Gesellschaftsrechte sämtliche im Zusammenhang mit der Immobilie stehenden Verbindlichkeiten. Die

Downloaded from Blogs on 28.11.2026 16:59h

Zusammenfassung dieser beiden Entgeltkomponenten entsprach dem Grundstücksverkehrswert.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 15. Januar 2020 (**X R 18/18, X R 19/18**), veröffentlicht am 16. Juli 2020, vgl. die **Pressemitteilung** des BFH.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Erweiterungsmaßnahmen, Gewerblicher Grundstückshandel