

X R 18/18 und X R 19/18 - Gewerblicher Grundstückshandel bei Errichtung eines Erweiterungsbaus

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. Das [Finanzgericht](#) (FG) bestätigte diese Beurteilung.

Der BFH hob die Entscheidung auf und verwies die [Sache](#) an die Vorinstanz zurück. 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 FG 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 FG 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 Zusammenfassung dieser beiden Entgeltkomponenten entsprach dem Grundstücksverkehrswert.

BFH-Urteil vom 15.01.2020 - [X R 18/18](#) und [X R 19/18](#) - [BFH PM 28/2020](#)