
Datum: 03.07.2008
Gericht: Finanzgericht Köln
Spruchkörper: 9. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 K 3116/06
ECLI: ECLI:DE:FGK:2008:0703.9K3116.06.00

Rechtskraft: IV R 36/09

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand

1

Die Klägerin wurde 1996 mit dem Ziel gegründet, eine früher landwirtschaftlich genutzte Hofanlage zu vermarkten. Es sollten Eigentumswohnungen hergestellt und verkauft werden. Drei Wohnungen sind fertiggestellt und vermietet worden. Weitere neun Einheiten stehen in unterschiedlichem Bauzustand leer.

2

Im Feststellungsbescheid vom 21. April 2006 stellte der Beklagte für 2002 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung fest. Die Klägerin meint, sie habe auch im Streitjahr 2002 noch Einkünfte aus einem gewerblichen Grundstückshandel gehabt. Bei den zum Verkauf bestimmten Gebäuden seien wegen des Preisverfalls auf dem Immobilienmarkt Abschreibungen auf das Umlaufvermögen vorzunehmen. Die Umqualifizierung der in früheren Jahren als gewerblich angesehenen Einkünfte zu solchen aus Vermietung und Verpachtung sei erst nach Betriebsaufgabe möglich. Zudem müssten Absetzungen für Abnutzung (AfA) nach § 7 Abs. 4 des Einkommensteuergesetzes (EStG) berücksichtigt werden. Der Einspruch war lediglich in diesem Punkte erfolgreich. Der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels folgte der Beklagte nicht. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Einspruchsentscheidung vom 4. Juli 2006 verwiesen.

3

Die Klägerin trägt vor, der Kauf des Grundstücks und die -- später rückabgewickelten -- Teilverkäufe seien auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung und damit selbständig

4

durchgeführt worden. Das Objekt habe nach umfangreicher Sanierung in Eigentumswohnungen geteilt werden sollen. Diese hätten nachhaltig veräußert werden sollen. Die Klägerin habe sich mit ihren Verkaufsabsichten am Grundstücksmarkt beteiligen wollen. Vor dem Kauf des Objekts sei die Klägerin nach Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Marktanalysen davon ausgegangen, einen Bauträgergewinn von rund 50 % zu erzielen. Somit habe eine Gewinnerzielungsabsicht bestanden. Bei einer für 1996 bis 1998 durchgeführten Betriebsprüfung habe der Beklagte einen gewerblichen Grundstückshandel angenommen. Dieser sei nicht aufgegeben worden, sondern ruhe allenfalls (Hinweis auf das Urteil des Bundesfinanzhofs – BFH – vom 28. September 1995 IV R 39/94, Bundessteuerblatt – BStBl – 1996, 276).

Die Klägerin beantragt, 5

den erklärten Verlust aus Gewerbebetrieb für 2002 in Höhe von ... € festzustellen. 6

Der Beklagte beantragt, 7

die Klage abzuweisen. 8

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e 9

Die Klage ist unbegründet. Der Feststellungsbescheid 2002 in der Gestalt der Einspruchsentscheidung ist nicht zu beanstanden. 10

Die Klägerin hat ihren Gewerbebetrieb nach endgültigem Scheitern des Verkaufs von Eigentumswohnungen spätestens 1999 aufgegeben. Im Streitjahr 2002 hatte sie ausschließlich Vermietungseinkünfte, die wegen der Beteiligung mehrerer Personen einheitlich und gesondert festzustellen waren. 11

Das Gericht wertet das Fehlen jeglicher Verkaufsbemühungen oder anderer nachweisbarer Vermarktungshandlungen nach dem Scheitern weiterer Umbauarbeiten und die Vermietung der fertiggestellten Wohneinheiten als endgültige Aufgabe des bis dahin bestehenden Gewerbebetriebs. Es handelt sich insoweit um eine objektiv erkennbare und als endgültig zu verstehende Willensäußerung mit dem Inhalt einer Geschäftsaufgabe. 12

Durch diese tatsächliche Feststellung unterscheidet sich der Streitfall von dem Sachverhalt, der dem Urteil des BFH vom 28. September 1995 IV R 39/94 (BStBl II 1996, 276) zugrundeliegt. Dort wehrte sich die Klägerin gegen die Annahme gewerblicher Einkünfte, weil sie meinte, wenn sie ihre werbende Tätigkeit eingestellt habe, folge daraus ohne weiteres eine Betriebsaufgabe. Demgegenüber vertrat der BFH in Übereinstimmung mit der Vorinstanz die Auffassung, eine Betriebsverpachtung ohne Aufgabeerklärung könne auch als bloße Betriebsunterbrechung angesehen werden, wenn beabsichtigt sei, den Betrieb künftig wieder aufzunehmen. 13

Im vorliegenden Falle bestand die gewerbliche Tätigkeit der Klägerin in der Herstellung und dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Die Verwirklichung dieser Pläne war 1998 sowohl in baulicher als auch in finanzieller Hinsicht in einer Weise gescheitert, dass nicht ersichtlich ist, wie dieses Misslingen hätte behoben werden können. Anderweitige gewerbliche Vermarktungsplanungen hat die Klägerin weder substantiiert dargelegt noch nachgewiesen. Es wäre angesichts dieser eindeutigen Umstände abwegig, eine künftige Wiederaufnahme des gewerblichen Grundstückshandels oder eines anderen realen Gewerbebetriebs anzunehmen. 14

- Eine bloße Betriebsunterbrechung könnte zwar auch noch angenommen werden, wenn der Betrieb als solcher verpachtet worden wäre mit dem Vorhaben, ihn in fernerer Zukunft wieder in eigener Regie fortzuführen. Davon kann aber im Streitfalle ebenfalls keine Rede sein. Vielmehr ist nicht das Gutsgrundstück als solches verpachtet worden, sondern es sind lediglich die drei fertiggestellten Wohnungen vermietet worden. Die sich daraus ergebenden Vermietungseinkünfte hat der Beklagte zutreffend festgestellt. 15
- Der Einzelrichter folgt im Übrigen der Begründung der Einspruchsentscheidung, so dass gemäß § 105 Abs. 5 der Finanzgerichtsordnung (FGO) eine wiederholende Darstellung entbehrlich ist. 16
- Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO. 17
- Es besteht kein Grund im Sinne des § 115 Abs. 2 FGO, die Revision zuzulassen. Ein Fall von grundsätzlicher Bedeutung liegt nicht vor. Vielmehr geht es um individuelle tatsächliche Besonderheiten in einem nicht verallgemeinerungsfähigen Einzelfalle. Ebensowenig ist eine Abweichung von dem zitierten BFH-Urteil erkennbar. 18