
Datum: 18.05.2010
Gericht: Finanzgericht Köln
Spruchkörper: 1. Senat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 K 3094/09
ECLI: ECLI:DE:FGK:2010:0518.1K3094.09.00

Rechtskraft: X B 152/10

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

- | | |
|---|----------|
| Tatbestand | 1 |
| Die Beteiligten streiten über die Frage, ob die Veräußerung des Objektes G a und b in P (im Folgenden Objekt G) durch die K/Q Grundstücksgemeinschaft auf Gesellschafterebene dem Betriebsvermögen des gewerblichen Grundstückshandels der Klägerin zuzurechnen ist. | 2 |
| Die Klägerin war neben Herrn Q aus L zu 50 % an der E-OHG beteiligt, die im Streitjahr auf dem Gebiet des gewerblichen Grundstückshandels tätig war und von der im Zeitraum 1991 bis 1995 ... Grundstücke veräußert wurden. | 3 |
| Daneben waren die Klägerin und Herr Q bis 31.12.1995 zu je 50% an der E Immobilien OHG, einem Maklerunternehmen, beteiligt. | 4 |
| Ferner bestand im Streitjahr die K/Q Grundstücksgemeinschaft (im Folgenden Grundstücksgemeinschaft), an der die Klägerin und Herr Q ebenfalls zu je 50 % beteiligt waren und deren Tätigkeit in erster Linie im Ankauf von Objekten, deren Vermietung und Verwaltung bestand. In den Jahren 1992 bis 1996 hielten die Klägerin und Herr Q mindestens 6 Objekte in der Gemeinschaft. | 5 |
| Das Objekt G hatten die Klägerin und Herr Q Ende 1990 zu je ½ in Bruchteilsgemeinschaft erworben und der Grundstücksgemeinschaft zugeordnet. Sodann wurde das Grundstück Nr. | 6 |

a bebaut und das Grundstück Nr. b durch entsprechende Umbauten zur gemeinsamen Nutzung mit dem Grundstück a hergerichtet. Zu diesem Zweck wurde im November 1991 bei der M Bank ein Darlehensvertrag über insgesamt 3.000.000 DM mit einer 10-jährigen Laufzeit abgeschlossen (auf Blatt 123 ff. der FG-Akte im Verfahren 1 K 5495/00 wird verwiesen). Es wurde ein einheitliches Gewerbeobjekt mit Arztpraxen, Büroräumen, Ladenlokalen, etc. erstellt. Der Baukostenaufwand betrug 2.130.000,- DM. Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 1992, alsdann erfolgte die Fremdvermietung zu gewerblichen Zwecken. Die vereinbarten Mietlaufzeiten betrugen zwischen 10 und 15 Jahren (auf Blatt 153 ff. der FG-Akte im Verfahren 1 K 5495/00 wird verwiesen).

Im April 1995 erfolgte der Verkauf des Gesamtobjektes zum Preis von 4.475.000,- DM. Das Darlehen bei der M Bank wurde zum überwiegenden Teil durch die Erwerber übernommen; für den nicht übernommenen Darlehensbetrag von 981.556,85 DM zahlte die Grundstücksgemeinschaft an die Darlehensgeber Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 116.953,94 – DM (auf Blatt 121 f. d. FG-Akte im Verfahren 1 K 5495/00 wird verwiesen). 7

Im Rahmen der Feststellungserklärung der Grundstücksgemeinschaft erklärten die Kläger hinsichtlich des Objektes G Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. 8

Anlässlich einer Betriebsprüfung bei der Grundstücksgemeinschaft gelangte der Prüfer zu der Auffassung, die Gesellschaft sei hinsichtlich des Objektes G als gewerblicher Grundstückshändler aufgetreten. Der Beklagte folgte der Auffassung des Prüfers und erließ am 12.9.1997 einen entsprechenden Feststellungsbescheid. 9

Nach hiergegen erfolglos geführtem Klageverfahren entschied der BFH mit Gerichtsbescheid vom 17.12.2008 (IV R 72/07), dass auf Ebene der Gesellschaft auf Grund der Veräußerung des Objektes G kein gewerblicher Grundstückshandel begründet worden sei. 10

Der Beklagte führte daraufhin das bereits im Zusammenhang mit dem Einspruch gegen den Feststellungsbescheid betreffend die Grundstücksgemeinschaft angestrebte Einspruchsverfahren der Klägerin gegen den Einkommensteuerbescheid für das Streitjahr fort und setzte mit Einspruchsentscheidung vom 07.09.2009 die Einkommensteuer unter Berücksichtigung eines Veräußerungsgewinnes aus der Veräußerung des Objektes G fest. 11

Auch wenn auf der Ebene der Gesellschaft durch die Veräußerung des Objektes G kein gewerblicher Grundstückshandel begründet worden sei, so liege aber ein gewerblicher Grundstückshandel auf der Ebene der Gesellschafterin, der Klägerin, vor. Insofern seien die im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung 1995 vom 18.08.2009 als Veräußerung auf der privaten Vermögensebene festgestellten Einkünfte aus der Veräußerung dieses Objektes bei der Klägerin als gewerbliche Einkünfte umzuqualifizieren. Die Klägerin habe in den Jahren 1991 bis 1995 insgesamt fünfzehn Objekte veräußert. Damit seien die Voraussetzungen für einen gewerblichen Grundstückshandel gegeben. 12

Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Klage. Die Veräußerung des Objekts G seitens der Grundstücksgemeinschaft sei nicht im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit erfolgt, sondern stelle sich als nicht steuerbarer Vorgang der privaten Vermögensebene dar. Das beklagte Finanzamt verkenne, dass die Beteiligung der Klägerin an der E-OHG, die im streitigen Zeitraum einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben habe, bei der Frage der Qualifizierung der Einkünfte der Klägerin aus der Beteiligung an der Grundstücksgemeinschaft nicht zu berücksichtigen sei. Zwar gehe der Beklagte zu Recht davon aus, dass in Bezug auf die Frage, ob der an der Gesamthand beteiligte Steuerpflichtige einen gewerblichen Grundstückshandel betreibe, eine Gesamtschau der 13

Grundstücksgeschäfte der Gesamthand und ihrer Gesellschafter vorzunehmen sei. Vorliegend habe die Klägerin in eigener Person jedoch keine Grundstücksgeschäfte vorgenommen, so dass eine Gesamtschau mit dem von der Grundstücksgemeinschaft getätigten Grundstücksgeschäften ergebe, dass sie bezüglich der Veräußerung des Objekts G ebenfalls nicht gewerblich tätig geworden sei. Auch der Mitunternehmer einer gewerblich tätigen Grundstücksgesellschaft könne nach der Rechtsprechung des BFH in eigener Person Grundstücke privat verwalten. Insoweit komme es auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalles an. Diese Handhabung sei im Übrigen auch anerkannt im Regelungsbereich des § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG. Um der insoweit bestehenden Gefahr der Infektionswirkung einer gewerblichen Betätigung in Teilbereichen zu entgehen, würden üblicherweise insbesondere im Bereich freiberuflicher Betätigung in Personengesellschaften Tätigkeiten, die gewerblichen Charakter hätten, in Schwesterpersonengesellschaften ausgelagert, um der Gefahr einer umfassenden Gewerblichkeit der freiberuflichen Betätigung zu entgehen. Da es vorliegend ebenfalls um die Frage der Abgrenzung einer gewerblichen von einer nicht gewerblichen Tätigkeit gehe, sei es sachgerecht die entsprechenden Abgrenzungskriterien auf den vorliegenden Fall zu übertragen. Im vorliegenden Fall sei eine klare Abgrenzung der Tätigkeiten der Grundstücksgemeinschaft auf der einen und der E-OHG auf der anderen Seite erfolgt. So seien sämtliche Grundstückskäufe, die der Bebauung und späteren Weiterveräußerung dienen sollten, über die E-OHG abgewickelt worden. Von den der Klägerin zugerechneten fünfzehn Veräußerungen an fremde Dritte seien vierzehn Veräußerungen durch die E-OHG erfolgt. Bei der fünfzehnten Veräußerung habe es sich um das in Rede stehende Objekt gehandelt. Dieses von der Grundstücksgemeinschaft erworbene Objekt habe jedoch der Vermietung dienen sollen. Deshalb hätten die Klägerin und ihr Mitgesellschafter bei der Grundstücksgemeinschaft zum Zweck der Errichtung eines einheitlichen Objekts auf dem vorgenannten Grundstück ein Darlehen aufgenommen, dessen anfängliche Laufzeit zehn Jahre betragen habe. Zudem habe die Grundstücksgemeinschaft bereits während der Erstellungsphase Mietverträge für das Objekt mit einer Laufzeit von zehn und fünfzehn Jahren abgeschlossen. Bereits hieraus ergebe sich, dass das vorgenannte Objekt der Grundstücksgemeinschaft der langfristigen Vermietung haben dienen sollen und insoweit keine Veräußerungsabsicht bestanden habe. Die Veräußerung des Objekts im April 1995 stehe dieser Beurteilung nicht entgegen. Für die Grundstücksgemeinschaft und die OHG seien getrennte Überschuss- bzw. Gewinnermittlungen vorgenommen worden. Ebenso sei die Abwicklung von Geldgeschäften der beiden Gesellschaften über getrennte Konten der Gesellschaften vorgenommen worden. Soweit es zu vertraglichen Beziehungen zwischen der Grundstücksgemeinschaft und der OHG gekommen sei, seien diese wie unter fremden Dritten abgeschlossen worden. Auf Grund der strikten Trennung der gewerblichen Grundstücksaktivitäten der OHG und der Tätigkeit der Grundstücksgemeinschaft seien die Veräußerungen der OHG bei der Beurteilung, ob die Veräußerung des Objekts G eine gewerbliche Tätigkeit der Klägerin darstelle, nicht zu berücksichtigen. Entgegen den Ausführungen der Beklagten bestehe kein Automatismus, Zählobjekte auf Ebene der Gesellschafterin in die Betrachtung einzubeziehen. Entscheidend sei, ob der gewerbliche Bereich von demjenigen der privaten Vermögensverwaltung getrennt worden sei.

Die Klägerin beantragt,

14

den Bescheid zur Einkommensteuer für das Jahr 2005 vom 01.10.1997 in Gestalt der Einspruchsentscheidung vom 07.09.2009, dahingehend zu ändern, dass der aus der Veräußerung des Objekts G erzielte Erlös im Rahmen der Einkünfteermittlung nicht berücksichtigt wird,

15

hilfsweise, die Revision zuzulassen.

16

Der Beklagte beantragt,	17
die Klage abzuweisen.	18
Bezugnehmend auf die Einspruchsentscheidung trägt der Beklagte ergänzend vor, grundsätzlich seien die Objekte, die im Rahmen der gewerblich tätigen Gesellschaften veräußert worden seien, als Zählobjekte heranzuziehen. Die einzige Ausnahme mache der BFH in Fällen, in denen eine gewerbliche Personengesellschaft, deren Zweck nicht auf Grundstücksgeschäfte, sondern z.B. auf den Betrieb einer Maschinenfabrik gerichtet sei, Grundstücke veräußere. Diese Objekte seien keine Zählobjekte im Sinne der Vorschrift. In seinem Urteil vom 05.06.2008 (IV R 81/06) sage der BFH ausdrücklich, dass es für die Beurteilung des gewerblichen Unternehmens Grundstückshandel keinen Unterschied mache, ob die unter der Beteiligung Dritter abgewickelten Grundstücksgeschäfte aus der Gesellschaftsebene gewerblich oder lediglich vermögensverwaltend seien. Bereits abgeschlossene langfristige Mietverträge machten das Objekt für einen Erwerber eher interessant, als dass sie die Veräußerung hinderten. Auch die langfristige Finanzierung spreche nicht gegen eine zumindest bedingte Verkaufsabsicht, da der Käufer die Finanzierung - insbesondere bei günstigen Konditionen - übernehmen könne, wie dies auch im Streitfall geschehen sei.	19
Das Gericht hat die Akten des FG Köln in dem Verfahren 1 K 5495/00 beigezogen.	20
Entscheidungsgründe	21
Die Klage ist nicht begründet.	22
Zu Unrecht geht die Klägerin davon aus, dass die Veräußerung des Objektes G auch auf Gesellschafterebene als private Vermögensverwaltung anzusehen sei. Vielmehr hat der Beklagte die Veräußerung des Objektes G zu Recht auf Gesellschafterebene dem von der Klägerin betriebenen gewerblichen Grundstückshandel zugeordnet.	23
1. a) Nach den von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Kriterien liegt ein gewerblicher Grundstückshandel nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 EStG vor, wenn er selbständig, nachhaltig sowie mit der Absicht, Gewinn zu erzielen, betrieben wird, sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt und nicht der privaten Vermögensverwaltung zuzurechnen ist. Für die Abgrenzung zwischen Gewerbebetrieb einerseits und privater Vermögensverwaltung andererseits stellt die Rechtsprechung dabei auf das Gesamtbild der Verhältnisse und die Verkehrsanschauung ab. Von einem gewerblichen Grundstückshandel kann im Regelfall ausgegangen werden, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – in der Regel fünf Jahre – zwischen Anschaffung bzw. Errichtung und Verkauf mindestens vier Objekte veräußert werden, weil dann die äußeren Umstände den Schluss zulassen, dass der Steuerpflichtige substantielle Vermögenswerte durch Umschichtung ausnutzen will. Auf dieses Indiz kommt es nur dann nicht an, wenn sich bereits aus anderen Umständen zweifelsfrei eine von Anfang an bestehende oder aber fehlende Veräußerungsabsicht ergibt (vgl. Beschlüsse des Großen Senats des BFH vom 3.7.1995 GrS 1/93, BStBl II 1995, 617; vom 10.12.2001 GrS 1/98, BFHE 197, 240, BStBl II 2002, 291; BFH-Urteile vom 20.2.2003 III R 10/01, BStBl II 2003, 510, vom 15.7.2004 III R 37/02, BStBl II 2004, 950 und vom 17.12.2009 III R 101/06, BStBl II 2010, 541).	24
b) Betreibt der Steuerpflichtige – wie im Streitfall - bereits als Händler oder Bauträger ein grundstücksbezogenes Gewerbe, ist nach den allgemeinen Grundsätzen zu prüfen, ob	25

aufgrund der einen Gewerbebetrieb kennzeichnenden Merkmale ein sachlicher Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb besteht. Die Indizwirkung der Zahl der Objekte und des zeitlichen Abstands der maßgeblichen Tätigkeiten gilt nicht nur für die Frage, wann die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zum Grundstückshandel überschritten ist. Vielmehr wird auch die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Betriebsvermögen eines -- wegen Überschreitens der Drei-Objekt-Grenze oder aus sonstigen Gründen bestehenden-- gewerblichen Grundstückshandels durch den zeitlichen Zusammenhang zwischen Anschaffung bzw. Bebauung und Verkauf dieses Grundstücks und durch die die anderen Grundstücke betreffenden Aktivitäten indiziert. Die Drei-Objekt-Grenze hat hier insoweit keine Bedeutung als sie nur maßgeblich ist für die Beurteilung, ob überhaupt ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, nicht jedoch wenn es um die Beurteilung des Umfangs des Betriebsvermögens eines gewerblichen Grundstückshändlers geht. Dabei ist für jedes einzelne Objekt zu prüfen, ob ihm die Eigenschaft notwendigen Betriebsvermögens zukommt. Gleichartige Tätigkeiten ein- und derselben Person sind grundsätzlich ein- und demselben Betrieb zuzuordnen, der nur einheitlich als gewerblich oder nicht gewerblich anzusehen ist. Geschäftstypische Vorgänge sind grundsätzlich im Gewerbebetrieb zu erfassen.

Der Klägerin ist zwar zuzugeben, dass auch ein gewerblicher Grundstückshändler Grundstücke im Privatvermögen halten und veräußern kann, allerdings ist für die Annahme, dass ein Geschäft keinen sachlichen Zusammenhang mit dem Betrieb aufweist, erforderlich, dass dieses eindeutig dem Privatvermögen zugeordnet werden kann. Gelingt der Nachweis nicht, so ist es wegen der durch die geschäftstypische Betätigung bedingten Nähe zum Gewerbebetrieb sachlich gerechtfertigt, das Objekt im Betriebsvermögen zu erfassen (BFH-Urteil vom 11.6.1997 XI R 71/96, BFH/NV 1997, 839, m.w.N.). Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Errichtung und Veräußerung der Objekte, der eine bedingte Veräußerungsabsicht indiziert, bewirkt grundsätzlich die Zugehörigkeit von Grundstücken zum Betriebsvermögen (BFH-Urteil vom 15.03.2005 X R 51/03, BFH/NV 2005, 1532 m.w.N.).

2. Vorliegend sind der Klägerin im Rahmen ihres gewerblichen Grundstückshandels 14 Grundstücksgeschäfte der E-OHG innerhalb eines Fünfjahreszeitraums (1991-1995) zuzuordnen. Dies allein indiziert bereits eine bedingte Veräußerungsabsicht der Klägerin hinsichtlich des im Jahr 1995 veräußerten 15. Objektes G, dessen Veräußerung selbst sich nicht von den übrigen Veräußerungen unterscheidet, mit der Folge, dass bereits die Anzahl und der zeitliche Zusammenhang der Veräußerungen die Zugehörigkeit des Grundstücks zum Betriebsvermögen bewirkt. Demgegenüber konnte das Objekt G - entgegen der Auffassung der Klägerin - nicht eindeutig ihrem Privatvermögen zugeordnet werden.

a) Insbesondere steht der Annahme, dass es sich bei diesem Objekt um notwendiges Betriebsvermögen des gewerblichen Grundstückshandels der Klägerin handelt, nicht entgegen, dass kein einziges der den gewerblichen Grundstückshandel der Klägerin begründenden Veräußerungsgeschäfte von ihr selbst getätigt wurde, sondern von Gesellschaften, deren Geschäfte ihr auf Gesellschafterebene zuzurechnen sind.

Nach dem Urteil des Großen Senats vom 03.07.1995, GrS 1/93, BStBl II 1995, 617 können einem Gesellschafter, der auch eigene Grundstücke veräußert, die Grundstücksverkäufe einer Grundstücksgemeinschaft in der Weise zugerechnet werden, dass unter Einbeziehung dieser Veräußerungen ein gewerblicher Grundstückshandel des Gesellschafters besteht. Ungeachtet einer steuerrechtlich vorrangigen Beurteilung auf der Ebene der Gesellschaft sind alle eigenen Aktivitäten des Beteiligten am Grundstücksmarkt in dessen Person nach Maßgabe des jeweils einschlägigen Steuertatbestandes zusammenfassend zu beurteilen. In die hiernach gebotene Gesamtbeurteilung sind auch alle Aktivitäten des Steuerpflichtigen

einzu beziehen, die dieser in Verfolgung eines Gesellschaftszwecks verwirklicht, auch wenn diese für sich genommen auf der Ebene der Gesellschaft wegen ihres auf dieser Ebene geringen Umfangs – wie im Streitfall die Veräußerung des Objektes G durch die Grundstücksgemeinschaft – nicht als gewerblich anzusehen sind. Grundstücksgeschäfte einer vermögensverwaltenden Gesellschaft können somit auch dann in die steuerrechtliche Gesamtbeurteilung der eigenen Tätigkeit des Steuerpflichtigen einbezogen werden und den Tatbestand der Gewerblichkeit mitbegründen, wenn der Steuerpflichtige die Beteiligung selbst – wie im Streitfall – nicht in einem Betriebsvermögen hält.

Dies gilt auch dann, wenn der Steuerpflichtige – so im Streitfall – keine eigenen 30
Grundstücksgeschäfte getätigt hat, sondern ihm lediglich die Grundstücksgeschäfte verschiedener Gesellschaften auf Gesellschafterebene zuzurechnen sind.

Im Interesse einer sachlich zutreffenden Besteuerung des Gesellschafters sind alle ihm 31
insoweit zuzurechnenden Tätigkeiten auf dem Gebiet des Grundstückshandels in eine Gesamtwürdigung am Maßstab des § 2 GewStG, § 2 Abs. 1 i.V.m. § 15 Abs. 1 EStG einzu beziehen. Die eigene Tätigkeit des Beteiligten, soweit sie für die subjektive Anknüpfung des Steuertatbestandes maßgebend ist, ist in allen Fällen steuerrechtlich gleichwertig, unabhängig davon, wie das Geschäft auf Gesellschaftsebene zu beurteilen ist und unabhängig davon, ob weitere vom Steuerpflichtigen selbst getätigte Geschäfte hinzukommen. Der Gesellschafter darf nicht unterschiedlich besteuert werden, je nachdem ob An- und Verkäufe statt von der Gesellschaft von ihm selbst getätigt werden. Dementsprechend sind alle ihm auf Gesellschafterebene zuzurechnenden Geschäfte, auch dann, wenn er kein einziges Geschäft in eigener Person getätigt hat, in die Beurteilung mit einzu beziehen. Entscheidend für die Beurteilung des gewerblichen Grundstückshandels auf Gesellschafterebene sind ausschließlich die Anzahl sowie der zeitliche Zusammenhang aller dem Gesellschafter auf Gesellschaftsebene zuzurechnenden Grundstücksgeschäfte.

b) Entgegen der Auffassung der Klägerin steht der Zugehörigkeit des Objektes G zum 32
Betriebsvermögen des gewerblichen Grundstückshandels der Klägerin auf Gesellschafterebene auch nicht entgegen, dass dieses Objekt von Anfang an eindeutig der grundstücksverwaltenden Grundstücksgemeinschaft zugeordnet wurde. Grundstücksgeschäfte einer Grundstücksgesellschaft können nur dann nicht einem Grundstückshandel des Steuerpflichtigen auf Gesellschafterebene zugeordnet werden, wenn eine zu einem anderen Zweck gegründete und diesen Zweck verfolgende Gesellschaft im Rahmen ihres gewöhnlichen Geschäftsbetriebes aus spezifisch betriebsbezogenen Gründen Grundstücke veräußert. Denn die persönliche Zurechnung von Einkünften aus Gewerbebetrieb setzt voraus, dass der Steuerpflichtige selbst nach dem Gesamtbild unter Einbeziehung der Tätigkeit der Gesellschaft (§ 15 Abs. 3 EStG) gewerblich tätig ist. Hierfür ist es erforderlich, dass die Anschaffung bzw. die Bebauung durch die Gesellschaft (in zumindest bedingter) Veräußerungsabsicht erfolgte und die Veräußerung der entsprechenden Objekte einen sachlichen Bezug zu den von der Rechtsprechung entwickelten tatbestandlichen Voraussetzungen des gewerblichen Grundstückshandels hat. Dies ist ohne weiteres anzunehmen, wenn das Handeln mit Grundstücken durch den ausdrücklich oder stillschweigend vereinbarten Gesellschaftszweck gedeckt ist. Auch hier begründet ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Ankauf bzw. Bebauung und Veräußerung die tatsächliche Vermutung eines entsprechenden Gesellschaftszwecks (Beschluss des Großen Senats des BFH vom 3.7.1995 GrS 1/93 a.a.O.). Hierfür spricht im Übrigen vorliegend auch die anderweitige Betätigung der Gemeinschaft in der Immobilienbranche. Beide gewerblich tätigen Gesellschaften, die E-OHG und die E-Immobilien-OHG, wurden von den gleichen Gesellschaftern im gleichen Beteiligungsverhältnis

wie die Grundstücksgemeinschaft betrieben. Insoweit erschließt sich dem Senat nicht, warum eine aus sich in hohem Maße gewerblich in der Grundstücksbranche betätigten Gemeinschaftern bestehende Grundstücksgemeinschaft nicht zumindest bedingte Veräußerungsabsicht für die von ihr verwalteten Objekte haben sollte, mit der Folge, dass entsprechende Veräußerungen zumindest stillschweigend vom Gesellschaftszweck der Grundstücksgemeinschaft gedeckt waren.

c) Auch die von der Klägerin vorgetragenen Gründe stehen einer von Anfang an bestehenden zumindest bedingten Veräußerungsabsicht der Grundstücksgemeinschaft nicht entgegen. 33

Insbesondere ist die langfristige Vermietung eines gewerblichen Objekts kein Beweisanzeichen gegen eine von Anfang an bestehende bedingte Veräußerungsabsicht (BFH vom 24.01.1996 X R 255/93, BStBl II 1996 und vom 14.01.2004 IX R 88/00, BFH/NV 2004, 1089). Auch die langfristige Finanzierung spricht nicht gegen eine von Anfang an vorhandene bedingte Veräußerungsabsicht, da solche langfristigen Kredite gewöhnlich – wie auch im Streitfall zum überwiegenden Teil – übernommen werden. Selbst wenn – wie im Streitfall – Vorfälligkeitsentschädigungen gezahlt werden müssen, ist dies allenfalls eine Frage der Höhe des Kaufpreises. 34

Der Hinweis der Klägerin auf die Rechtsprechung des BFH zur Vermeidung der Infektionswirkung in den Fällen des § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG geht insoweit fehl, als diese Vorschrift bewirkt, dass originär nicht gewerbliche Tätigkeiten aufgrund rein formaler Gesichtspunkte zu gewerblichen Tätigkeiten gemacht werden. Dies lässt sich durch eine eindeutige (ebenfalls formale) Trennung der Tätigkeiten (getrennte Buchführung, getrennte Konten u. a.) vermeiden. Demgegenüber handelt es sich im Streitfall nicht um eine infizierte, sondern um eine originär gewerbliche, weil dem betrieblichen Bereich der der Klägerin zuzuordnende Tätigkeit. Eine formale Trennung einzelner Bereiche hat keine Auswirkungen auf die Beurteilung, ob notwendiges Betriebsvermögen anzunehmen ist. 35

d) Aus den bereits unter c) aufgeführten Erwägungen scheidet auch eine Zuordnung des hiernach der Klägerin auf Gesellschafterebene zuzuordnenden Objektes G zu ihrem Privatvermögen aus. 36

Die Kostenentscheidung beruht auf § 135 Abs. 1 FGO. 37

Gründe für eine Zulassung der Revision gem. § 115 Abs. 2 FGO sind nicht ersichtlich. 38