

Zeitpunkt der Gewinnrealisierung bei der Veräußerung von zu erstellenden Eigentumswohnungen

1. Der Gewinn aus der Veräußerung von zu erstellenden Eigentumswohnungen ist dann realisiert, wenn mehr als die Hälfte der Erwerber das im Wesentlichen fertig gestellte Gemeinschaftseigentum ausdrücklich oder durch mindestens drei Monate lange rügelose Ingebrauchnahme konkludent abgenommen haben.
2. Die Gewinnrealisierung betrifft nur die von diesen Erwerbern geschuldeten Entgelte.

BFH, Urteil vom 08.09.2005, IV R 40/04
EStG § 4 Abs. 1, § 5 Abs. 1
HGB § 252 Abs. 1 Nr. 4, BGB § 640

IBR-Beitrag: Urteilsbesprechung

Problem/Sachverhalt

Der Kläger erstellte mit seinem Unternehmen Eigentumswohnungen. Er ermittelte seinen Gewinn durch einen sog. Betriebsvermögensvergleich (§ 4 EStG). Er erwarb unter anderem im Juli 1993 ein Hotelgrundstück und begann noch im selben Jahr mit den entsprechenden Arbeiten. Im April des Streitjahres (1995) fand die bauamtliche Abnahme statt. Zu diesem Zeitpunkt war ein Großteil der Ferienappartements verkauft. Die übrigen wurden während der folgenden Monate veräußert. Im April 1995 unterzeichneten die Erwerber Protokolle, in denen sie die Übernahme ihrer Wohnungen und deren Bezugsfertigkeit bestätigten. In den Protokollen waren noch Mängel des Sondereigentums festgehalten. Danach wurden alle Wohnungen vermietet. Die Ortsbesichtigung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums fand am 11.11.1995 statt. Dabei war eine Vielzahl von kleineren Mängeln verzeichnet worden. Der Kläger wollte im Streitjahr ein Gewinn von DM 80.000,00 erklären und einen Aufgabegewinn von 1,3 Mio. DM, da der Aufgabegewinn nur dem halben Steuersatz unterfiel. Das beklagte Finanzamt wollte hingegen 3,2 Mio. DM laufenden Gewinn festsetzen.

Entscheidung

Nachdem das Finanzgericht dem Kläger kein Recht gab, hat der Bundesfinanzhof die

Entscheidung des Finanzgerichts aufgehoben. Es führt aus, dass die Gewinnrealisierung bei Grundstücksverkäufen • im Zeitpunkt des Übergangs von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr grundsätzlich erfolgt. Bei Werk-

verträgen über Neubauwohnungen muss aber die Abnahme hinzukommen. Besonderheiten gibt es bei Wohnungseigentum, da hier hinsichtlich Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden werden muss. Das Bilanzrecht knüpft an die zivilrechtliche Betrachtung an. Maßgeblich ist die Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Diese kann ggf. stillschweigend durch mehrmonatige Ingebrauchnahme nach dem Bundesfinanzhof erfolgen. Die Ingebrauchnahme ist regelmäßig durch die Vermietung zu unterstellen. Eine dreimonatige Ingebrauchnahme ist nach dem Bundesfinanzhof als Prüffrist angemessen. Es brauchen nach dem Bundesfinanzhof nicht alle Wohnungen einer Anlage abgenommen zu sein, wohl aber mehr als die Hälfte.

Praxishinweis

Die Rechtslage hat sich durch das sog. Schuldrechtsmodernisierungsgesetz geändert hat. Die Verjährungsfrist für die Sachmängelhaftung beim Grundstückskauf wurde nämlich von einem Jahr (§ 474 BGB a.F.) auf fünf Jahre ab Übergabe verlängert (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 A BGB n.F.). Da in der Literatur nunmehr allgemein die Auffassung vertreten wird, dass es nicht mehr notwendig sei auf Verträge über den Verkauf bereits fertig gestellter Wohnungen das Werkvertragsrecht anzuwenden (z. B. Riesenberger, NZM 2004, 537), wird als Realisationszeitpunkt der Tag der Übergabe des Gemeinschaftseigentums anzusehen sei.

RA/StB/vBP Dr. Marcel M. Sauren, Aachen