

**Gewerblicher Grundstückshandel einer GmbH, Entscheidung BFG 23.8.2017,
RV/6100319/2012**

Bei der Beurteilung, ob eine GmbH gewerblichen Grundstückshandel betreibt, ist das Gesamtbild der Verhältnisse maßgeblich. Die Tätigkeit verbundener Gesellschaften ist dabei zu berücksichtigen.

Text

Eine **GmbH** stand unter dem beherrschenden Einfluss einer **natürlichen Person**. Die GmbH **erwarb** in den Jahren 2006 bis 2011 vier **Wohnungen**, zwei davon **veräußerte** sie in den Jahren 2007 und 2008 **mit Gewinn**. Die übrigen beiden Wohnungen wurden **vermietet**. Die Wohnungen wurden **fremdmittelfinanziert erworben**.

Bei der Beurteilung, ob die Tätigkeit der GmbH einen **gewerblichen Grundstückshandel** darstellt, berücksichtigte das BFG auch die Tatsache, dass eine **Vielzahl weiterer Gesellschaften** (GmbH und KG), die allesamt ebenfalls unter dem beherrschenden Einfluss derselben natürlichen Person standen, ihrerseits in rascher Abfolge zahlreiche Wohnungen **fremdfinanziert erwarben** und teilweise nach kurzer Zeit auch wieder **veräußerten**. Daraus schloss das BFG, dass die Tätigkeit der beschwerdeführenden GmbH ebenso wie jene des beherrschenden Gesellschafters und der anderen von ihm beherrschten Gesellschaften **planmäßig und auf das Ausnützen von Gewinnchancen durch Grundstückshandel ausgerichtet** war.

Daher ordnete das BFG die beiden verkauften Wohnungen dem **Umlaufvermögen** der GmbH zu und **verweigerte den Abzug von AfA-Beträgen**. Hinsichtlich der beiden nicht verkauften Wohnungen erkannte das BFG, dass diese zum Zeitpunkt der Entscheidung **bereits bis zu zehn Jahre vermietet** und daher dem **Anlagevermögen** zuzurechnen waren. Für diese beiden Wohnungen wurden **AfA-Beträge anerkannt**.