

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bundesfinanzgericht hat durch die Senatsvorsitzende***SV***, die Richterin***Ri*** P LL.M. sowie die fachkundigen Laienrichter ***B1*** und ***B2*** in der Beschwerdesache ***Bf1***, ***Bf1-Adr***, vertreten durch ***STB***, ***STB-Adr***, über die Beschwerde vom 6. November 2015 gegen den Bescheid des ***FA*** vom 2. Oktober 2015 betreffend Einkommensteuer 2013, Steuernummer ***BF1StNr1***, zu Recht erkannt:

I. Die Beschwerde wird gemäß § 279 BAO als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang

1. Der Beschwerdeführer (in der Folge kurz Bf) bezog laut seiner Einkommensteuererklärung für das Jahr 2013 – elektronisch eingebracht am 28.06.2015 – neben den hier strittigen Einkünften aus gewerblichem Grundstückshandel ("***Ort***") Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus seinem Ingenieurbüro sowie aus der Beteiligung an der ***B*** OG.

2. Mit **Einkommensteuerbescheid 2013 vom 02.10.2015** wurde der Bf vom Finanzamt erklärungsgemäß zur Einkommensteuer veranlagt und waren somit auch die Einkünfte aus den Grundstücksveräußerungen (= gewerblicher Grundstückshandel), wie erklärt, in den Einkünften aus Gewerbebetrieb erfasst.

3. Am 05.11.2015 erhob der Bf durch seinen steuerlichen Vertreter **Beschwerde** gegen diesen Bescheid. Das Beschwerdebegehren war gegen die Annahme gewerblichen Grundstückshandels gerichtet. *Durch einen Irrtum seien – so die Beschwerdeausführungen – die Grundstücksverkäufe in ***Stadt*** dem gewerblichen Grundstückshandel zugeordnet worden. Richtig wäre die Versteuerung mit der Immo-ESt gewesen.*

4. Im Mängelbehebungsverfahren wurden vom Bf mit **Schreiben vom 07.01.2016** die Berechnung des Veräußerungsgewinnes, ein Lageplan sowie ein Bankkontoauszug beigebracht. Hingewiesen wurde darauf, dass der Kaufpreis für ein 2012 veräußertes Grundstück 2012 erst 2013 bezahlt worden war. Der Veräußerungsgewinn wurde mit 26.981,44 € ermittelt. Dies entspricht dem Erlös aus den Grundstücksverkäufen abzüglich deren abegangenen Buchwerten laut Erklärung.

5. Mit **Beschwerdevorentscheidung vom 31.03.2016** wurde die gegenständliche Beschwerde vom Finanzamt abgewiesen. In der Begründung wurde darauf hingewiesen, *dass laut den dem Finanzamt vorliegenden Unterlagen seit 2010 in Summe vier Grundstücke angekauft und ab 2013 vier Grundstücke wiederum verkauft worden seien. Im Kaufvertrag vom 22.08.2013 werde unter Punkt XIV dezidiert angeführt: „... Nachdem auf Verkäuferseite von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, erfolgt weder eine Selbstberechnung der Immobilienwertsteuer noch eine Berechnung der Immo-ESt-Sondervorauszahlung durch den Schriftverfasser.“* Weiters sei auch in der Einkommensteuererklärung 2014 wiederum die Tätigkeit gewerblichen Grundstückshandels erklärt worden. Zudem sei in Reaktion auf den Mängelbehebungsauftrag keine ausreichende Begründung vorgebracht worden, warum nunmehr trotz Erklärung kein gewerblicher Grundstückshandel mehr vorliegen solle.

6. Mit Schriftsatz vom 04.05.2016 begehrte der Bf durch seinen steuerlichen Vertreter die Vorlage seiner Beschwerde zur Entscheidung an das Bundesfinanzgericht (**Vorlageantrag**) und beantragte die Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie die Entscheidung durch den Senat.

Hinsichtlich der Begründung wurde auf jene laut Beschwerde verwiesen. Ergänzend wurde angemerkt, *dass der gewerbliche Grundstückshandel nur aus steuerlicher Vorsicht wegen Rechtsunsicherheit erklärt worden sei. Beim Kauf der Grundstücke und des Hauses sei geplant gewesen, Mietwohnungen zu errichten. Derzeit sei nur ein Haus vermietet. Nachdem sich das Umfeld verändert habe (in der Nähe hätten auch Ausländer Grundstücke erwerben können), habe es auch kurz die Überlegung gegeben, die eine oder andere Mietwohnung, wenn nicht vermietbar, zu verkaufen. Nachdem der Bf erfahren habe, dass die Errichtung einer Moschee in der Nähe geplant sei, seien sämtliche Aktivitäten eingestellt worden. Ein Kauf und Verkauf von Grundstücken sei nie geplant gewesen. Die Grundstücke dienten derzeit als Geldanlage. Sie würden nur dann verkauft, wenn jemand unbedingt ein Grundstück erwerben wolle. Es würde keine Werbung gemacht. Es werde daher die Besteuerung der Gewinne aus Grundstücksverkäufen mit der Immo-ESt beantragt.*

7. Laut **Einkommensteuererklärung 2014** – elektronisch eingebracht am 12.01.2016 – betrugen die Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel 11.019,69 €. Die Veranlagung erfolgte erklärungsgemäß und erwuchs der Bescheid vom 28.01.2016 in Rechtskraft.

8. Mit Vorlagebericht vom 17.08.2016 legte das Finanzamt die gegenständliche Beschwerde betreffend Einkommensteuer 2013 dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vor. In diesem Vorlagebericht, der auch dem Bf zur Kenntnis übermittelt wurde, wurden die von ihm laut Aktenlage des Finanzamtes getätigten Grundstücksan- und -verkäufe aufgelistet.

Danach hatte der Bf in den Jahren 2009 bis 2011 folgende **Ankäufe von Grundstücken**, die sich in unmittelbarer bzw. mittelbarer Nähe in *****Stadt***** befinden (sodass man laut Ansicht des Finanzamtes von einem gezielten planmäßigen Ankauf sprechen könne), getätigt:

Haus *Ort*** Nummer2:**

Wohnungseigentum TOP 1 (Wohnung Erdgeschoß) + TOP 5 (Stellplatz) im Haus *****Ort*** Nummer2**, KG/X, *****EZ1*****

*****Ort*** Nummer1:**

Grundstück Nr1 und Nr2 *****EZ3*****, KG/X mit 2.903 m²

Haus *Ort*** Nummer2:**

Wohnungseigentum TOP 2 (Wohnung Obergeschoß) + TOP 4 (Stellplatz) im Haus *****Ort*** Nummer2**, KG/X, *****EZ1*****

*****Ort*** Nummer3:**

Grundstück *****Nr3*** ***EZ2***** KG/X mit 3.255 m²

In den Jahren 2013 bis 2015 seien **folgende vier Grundstücksverkäufe** getätigt worden:

*****Ort*** Nummer1/2013:**

Verkauf Grundstück Nr3, *****EZ3*****, KG/X, im Ausmaß von 479 m²

*****Ort*** Nummer3/2013:**

Verkauf Grundstück Nr4, *****EZ4*****, KG/X, im Ausmaß von 400 m²

*****Ort*** Nummer3/2014:**

Verkauf Grundstück Nr5, *****EZ4*****, KG/X, im Ausmaß von 400 m²

*****Ort*** Nummer3/2015:**

Verkauf Grundstück *****Nr3***, ***EZ4*****, KG/X, im Ausmaß von 526 m²

Im Jahr 2016 sei ein weiteres Grundstück in *****Stadt***, ***Adr1***** mit 1.360 m² (Wohnhaus) angekauft (KG/X, *****EZ5*****, Grundstück Nr6) worden.

Im Vorlagebericht wies das Finanzamt außerdem noch einmal darauf hin, dass der Bf in seiner Einkommensteuererklärung 2014 wiederum Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel erklärt und den diesbezüglichen Bescheid nicht bekämpft habe. Es wurde die Abweisung der Beschwerde beantragt.

9. Laut Einkommensteuererklärung 2015 – elektronisch eingebracht am 30.04.2017 – betrugen die Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel 14.737,92 €. Die Veranlagung erfolgte erklärungskonform und erwuchs der Bescheid vom 05.09.2017 in Rechtskraft.

10. 2016 und 2017 wurden keine Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel in den Erklärungen ausgewiesen, da auch keine Grundstücke verkauft wurden.

11. Im Schreiben des Bundesfinanzgerichtes vom 13.02.2019 wurde der Bf darauf hingewiesen, dass im Kaufvertrag vom 22.08.2013 anlässlich des Verkaufes eines Grundstückes am *****Ort*** Nummer1** vom Notar dezidiert festgehalten worden sei, dass dieser Vorgang der Tätigkeit des gewerblichen Grundstückshandels auf Verkäuferseite zuzuordnen sei, und die Einkünfte ursprünglich auch so erklärt worden seien. Weiters ersuchte das Bundesfinanzgericht um Darlegung der Gründe, warum der Bf entgegen seiner Ansicht in der Beschwerde vom 05.11.2015, dass kein gewerblicher Grundstückshandel vorliege, beinahe zeitgleich in seiner Einkommensteuererklärung 2014 vom 12.01.2016 und auch noch in seiner Einkommensteuererklärung 2015 vom 30.04.2017 Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel erklärt habe.

In seiner **Antwort 26.05.2019** rechtfertigte der Bf dies damit, dass die Einnahmen 2014 und 2015 von diesem Objekt gleich wie im Jahr 2013 (aus Vorsichtsgründen falsch) erklärt worden seien. Die Bescheide seien nicht bekämpft worden, weil durch die automatische Bescheidkontrolle, bei welcher die Bescheide EDV-mäßig mit den Steuererklärungen verglichen würden, der Computer keinen Fehler gemeldet habe und es sei daher auch fälschlicherweise keine Beschwerde beim Finanzamt erfolgt. Eine Wiedereinsetzung gemäß § 308 BAO sei beantragt worden.

Zum Verkauf von Grundstücken der Liegenschaft *****Ort*** Nummer3** wurden vom Bf über Ersuchen die Verträge aus den Jahren 2014 und 2015 vorgelegt. Angemerkt wurde, dass die übrigen Grundstücke dieser Liegenschaft als Wiesenfläche derzeit nicht genutzt würden oder verwertet worden wären.

Zur Liegenschaft *****Ort*** Nummer2** wurden die Verträge über den Erwerb sämtlicher parifizierter Anteile vorgelegt, außerdem der Vertrag über den Verkauf des Hauses vom 27.11.2018. Angemerkt wurde, dass die Wohnungen vermietet gewesen seien.

Bezüglich der Liegenschaft *****Ort*** Nummer1** wurde angeführt, dass vier Grundstücke als Schrebergärten vermietet seien. Der Rest sei Wiesenfläche ohne Nutzung.

Außerdem wurden über Ersuchen des Bundesfinanzgerichtes der Antrag auf Erteilung der Baubewilligung der *****B*** OG ***X***** vom 26.06.2012 sowie die Baubewilligung vom 20.12.2012 vorgelegt, wobei darauf hingewiesen wurde, dass der Bau nicht durchgeführt worden und die Baubewilligung erloschen sei.

Zu seiner Beteiligung an der *****B*** OG** führte der Bf aus, dass sich diese Gesellschaft überwiegend als Versicherungsmakler betätige. Die Einnahmenübersicht der Jahre 2013 bis 2017 werde beiliegend übermittelt. Die Berechtigungen bzw. Befähigungen Immobilienreuhänder (Bauträger, Immobilienmakler, Immobilienverwalter) besitze Herr *****BW*** ***MAS*****, geboren 1947, und werde nur insoweit ausgeübt, wie es die Gesundheit erlaube.

Weiters wurde Folgendes mitgeteilt:

Die Tätigkeit des Bf's habe nicht jenes Ausmaß überschritten, das üblicherweise mit der Vermögensverwaltung verbunden sei. Die Veräußerung sei nicht planmäßig erfolgt. Die Grunderwerber hätten persönlich und mündlich jeweils ersucht, für die Errichtung eines

*Eigenheimes kostengünstig eine Parzelle zu erwerben. Der ortsübliche Grundpreis sei immer höher gelegen als der Verkaufspreis. Daraus sei zu schließen, dass keine Absicht zu erkennen sei, die Grundstücke innerhalb kürzester Zeit möglichst gewinnbringend zu veräußern. Zeitnah seien mit dem Verkaufserlös keine Liegenschaften erworben worden. Nach dem Erwerb der Liegenschaften habe es keine Umwidmung seitens des Magistrates ***Stadt*** gegeben; diese seien immer Bauland gewesen.*

Der Bf habe seine Tätigkeit nicht werbend an die Allgemeinheit gerichtet. Es habe weder Zeitungsinserate noch Internetveröffentlichungen gegeben. Mit dem Ziel einer Gewinnmaximierung seien aber derartige Maßnahmen notwendig gewesen. Die Finanzierung sei ausschließlich aus versteuerten Eigenmitteln erfolgt. Demnach habe es keine Notwendigkeit gegeben, die erworbenen Objekte zeitnah zum Erwerbsvorgang zu verkaufen. Im vorliegenden Einzelfall sei somit nach seinem Gesamtbild nicht von gewerblichem Grundstückshandel auszugehen.

*Das Baulandgrundstück ParzNr ***Nr3*** im Ausmaß von 3.255 m² sei vom Masseverwalter dem Nachbarn des Bf's zum Kauf angeboten und der Zuschlag schließlich nach einem Bieterverfahren erteilt worden.*

Der Magistrat als Baubehörde habe von sich aus einen Bebauungsplan erstellt, nachdem Vermessungen vorgenommen worden seien; dies nicht zuletzt deswegen, damit das öffentliche Gut entsprechend kostenlos abgetreten werden habe müssen. So seien dem Bebauungsplan entsprechend verschiedene Grundstücke gebildet und aufgeschlossen worden.

12. Über weiteres **Ergänzungsersuchen des Bundesfinanzgerichtes vom 24.10.2019** teilte der steuerliche Vertreter des Bf's mit Schreiben vom 07.01.2020 Folgendes mit:

Die in der Baubewilligung angeführten Doppelhäuser sollten je nach Marktlage bzw. – entwicklung verkauft oder vermietet werden.

Zur Frage nach den Schritten zwecks Erschließung der Grundstücke neben der Erwirkung der Baubewilligung wurde mitgeteilt, *dass das Grundstück geteilt und die Straße abgetreten worden sei.*

Zur Frage, wann festgestanden wäre, dass die Doppelhäuser nicht gebaut würden, teilte der steuerliche Vertreter des Bf's mit, *dass dies kurz, nachdem der Bau einer Moschee bekannt geworden sei, gewesen sei.*

Die Frage, ob ein Bau der Doppelhäuser noch nachher in Erwägung gezogen sei, da nur Grundstücke verkauft worden seien, die nicht hierfür benötigt worden seien, und sich der Hinweis auf die Doppelhäuser noch im Jahresabschluss 2013 finde, wurde verneint. *Die Baubewilligung sei außerdem schon erloschen. Grundsätzlich bestehe keine Bereitschaft, die Grundstücke zu verkaufen. Die bisherigen Verkäufe seien nur deshalb getätigt worden, weil Anrainer an den Bf herangetreten seien, unbedingt an Verwandte oder gute Bekannte zu verkaufen.*

13. Mit Schreiben vom 23.01.2020 wurden die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens dem **Finanzamt zur Kenntnis- und Stellungnahme** übermittelt. Am 05.02.2020 teilte die

Vertreterin der belangten Behörde telefonisch mit, dass keine weitere Stellungnahme zu den übermittelten abgegeben werden. Der Antrag auf Abweisung der Beschwerde werde aufrecht erhalten und die Höhe der vom Bf in seiner Erklärung ermittelten Einkünfte aus gewerblichem Grundstückshandel außer Streit gestellt.

14. Mit **Faxschreiben vom 15.07.2020** zog der steuerliche Vertreter den Antrag auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung zurück und ersuchte, *bei der Entscheidung durch den Senat zu berücksichtigen, dass wegen Nichtausführung der Bebauung kein gewerblicher Grundstückshandel vorliege. Die zuerst geplante Betätigung als Gewerbebetrieb sei durch die Umstände vereitelt worden, weshalb keine gewerbliche Betätigung vorliege.*

II. Das Bundesfinanzgericht hat erwogen:

1. Sachverhalt

Der Bf, hauptberuflich Inhaber eines Ingenieurbüros, kaufte in den Jahren 2009 bis 2011 drei benachbarte Liegenschaften im Bereich *****Stadt***, ***Ort***:**

1.1. Mit **Kaufvertrag vom 01.12.2009** erwarb er die Liegenschaft mit der Adresse *****Ort*** Nummer1** vom Verkäufer VK. Die Grundstücksfläche belief sich auf 2.903 m². Auf der Liegenschaft befand sich ein Bauernhaus. Dieses wurde in den Jahren 2010 bis 2012 abgerissen. Die Liegenschaft, die bereits beim Kauf Bauland gewesen war, wurde parzelliert und entstanden sieben Parzellen.

1.2. Mit **Kaufverträgen vom 14.12.2009 und 12.07.2010** erwarb der Bf ebenfalls von VK sämtliche parifizierten Anteile am Haus auf der benachbarten Liegenschaft in *****Ort*** Nummer2**, die sich aus zwei Wohnungen samt jeweiligem Garagenabstellplatz zusammensetzten. Die gesamte Grundstücksfläche betrug 1.323 m². Dem Verkäufer wurde mit Dienstbarkeitsvertrag vom 11.06.2010 ein Wohnungsgebrauchsrecht an einer der Wohnungen bis zum 31.05.2013 zugebilligt.

1.3. Mit **Kaufvertrag vom 09.11.2011** erwarb der Bf im Insolvenzverfahren betreffend einen Grundstücksnachbarn einen Teil der Liegenschaft in *****Ort*** Nummer3** in Form des Grundstückes *****Nr3***** mit einer Fläche von 3.255 m². Bei diesem Grundstück handelte es sich um ein Baulandgrundstück (gemischtes Baugebiet). Auch diese Liegenschaft wurde parzelliert und entstanden daraus ebenfalls wieder sieben Parzellen.

1.4. Bezüglich der Verwertung der Liegenschaften wurden folgende Schritte gesetzt:

1.4.1. Das auf der Liegenschaft *****Ort*** Nummer1** befindliche Bauernhaus wurde in den Jahren 2010 bis 2012 abgerissen (Abrisskosten laut Jahresabschluss 2010 und 2012).

1.4.2. Die beiden Wohnungen des Gebäudes *****Ort*** Nummer2** wurden vermietet (Wohnrecht des Verkäufers bis 31.05.2013 an einer Wohnung).

1.4.3. Die Parzellierung der Liegenschaften ***Ort*** Nummer1 und Nummer3 in jeweils sieben Parzellen (insgesamt also 14 Parzellen) erfolgte 2012 (Parzellierungskosten laut Jahresabschluss 2012). Die Widmung in Bauland war bezüglich beider Liegenschaften schon vor dem Verkauf der beiden Liegenschaften erfolgt.

1.4.4. Für Zwecke der Errichtung einer Straße wurden vom Bf 522 m² (***Ort*** Nummer1) bzw. 695 m² (***Ort*** Nummer3) an das öffentliche Gut abgetreten.

1.4.5. Am 26.06.2012 beantragte die ***B*** OG – ***X*** beim Magistrat ***Stadt*** eine **Baubewilligung** für den Bau eines Wohnparks ***Ort*** mit fünf Doppelreihenhäusern auf Grundstücken des Bf's. Die Reihenhäuser sollten jeweils auf vier bzw. zwei nebeneinander liegenden Grundstücken der Liegenschaft ***Ort*** Nummer1 und auf vier nebeneinander liegenden Grundstücken der Liegenschaft ***Ort*** Nummer3 errichtet werden. Bei der Bauwerberin handelte es sich um eine Personengesellschaft, an der der Bf mit seinen Brüdern und seinem Vater beteiligt war. Die Gesellschaft beschäftigte sich zwar überwiegend als Versicherungsmakler, hatte aber auch die Berechtigung, als Immobilienrehändler (wie hier als Bauträger, Immobilienmakler, Immobilienverwalter) tätig zu werden.

Mit Bescheid vom 20.12.2012 wurde von der Stadt ***Stadt*** aufgrund der korrigierten Baupläne vom 30.07.2012 die Baubewilligung erteilt. Diese sollte allerdings erlöschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides mit der Bauausführung begonnen würde. Vorgemerkt wurden für die Doppelreihenhäuser zehn Hausnummern in der ***Straße***.

Die Reihenhäuser sollten je nach Marktlage vermietet oder verkauft werden.

1.4.6. Circa drei Monate nach Beantragung der Baubewilligung für die Doppelreihenhäuser verkaufte der Bf ein aus der Liegenschaft ***Ort*** Nummer3 neu gebildetes Grundstück mit **Kaufvertrag vom 26.09.2012**. Diese Parzelle (Baugrundstück Nr4 - Ausmaß 400 m²) war am Rande der Liegenschaft gelegen und war nicht vom Antrag auf Baubewilligung für die Doppelreihenhäuser umfasst. In Punkt IX des Vertrages wurde festgehalten, dass die Verkäuferseite über die seit 01.04.2012 in Geltung stehende Immobilienertragsteuer belehrt worden sei. Der Kaufpreis floss erst 2013 zu.

1.4.7. Mit Kaufvertrag vom 22.08.2013 wurde vom Bf ein Teil (479 m²) der Liegenschaft ***Ort*** Nummer1 veräußert. Diese Parzelle in Form des Grundstückes Nr3 lag am Rande der Liegenschaft und war ebenfalls nicht von der Baubewilligung für die Doppelreihenhäuser umfasst. Unter Punkt XIV des Kaufvertrages wurde Folgendes festgehalten: „Nachdem auf Verkäuferseite von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, erfolgt weder eine Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer noch eine Berechnung der ImmoEST-Sondervorauszahlung durch den Schriftverfasser.“

1.4.8. Mit **Kaufvertrag vom 26.03.2014** verkaufte der Bf das aus der Liegenschaft ***Ort*** Nummer3 neu gebildete Baugrundstück Nr5 mit 400 m². Die Parzelle befand sich ebenfalls am Rande der Liegenschaft unmittelbar neben dem 2012 verkauften Grundstück und war ebenfalls nicht von der Baubewilligung betreffend die Doppelreihenhäuser umfasst. In Punkt XV des Kaufvertrages wurde Folgendes festgehalten: „Nachdem auf Verkäuferseite

von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, erfolgt weder eine Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer noch eine Berechnung der ImmoEst-Sondervorauszahlung durch den Schriftenverfasser.“

1.4.9. Mit **Kaufvertrag vom 02.03.2015** verkaufte der Bf schließlich das auf der Liegenschaft ***Ort*** Nummer3 neu gebildete Baugrundstück ***Nr3*** mit 526 m². Diese Parzelle befand sich am Rande der Liegenschaft und war ebenfalls nicht von der Baubewilligung betreffend die Doppelreihenhäuser umfasst.

Unter Punkt XIV des Kaufvertrages wurde Folgendes festgehalten: „Nachdem auf Verkäuferseite von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, erfolgt weder eine Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer noch eine Berechnung der ImmoEst-Sondervorauszahlung durch den Schriftenverfasser.“

1.5. Somit waren nunmehr jene vier Bauparzellen am Rande der Liegenschaften ***Ort*** Nummer3 und Nummer1, die von den insgesamt 14 nach Parzellierung entstandenen Grundstücken nicht für den Bau der Doppelreihenhäuser benötigt wurden, verkauft worden. Dem Verkauf der Grundstücke ging keine Werbung in Zeitung oder Internet voraus; die Grundstücke wurden an Bekannte oder Verwandte von Anrainern für Zwecke der Errichtung eines Eigenheimes verkauft.

Der Bau der Doppelreihenhäuser hatte sich zwischenzeitig verzögert, da im Jahr 2013 - also kurz nach Erteilung der Baubewilligung Ende 2012 - Pläne bekannt wurden, dass im Bereich ***Ort*** eine Moschee errichtet werden sollte. Schließlich erlosch die Baubewilligung Ende 2015 und wurden die Reihenhäuser bisher nicht errichtet. Die betreffenden Grundstücke wurden bis dato nicht verkauft, sondern sind teilweise ungenutzt als Wiesenfläche, teilweise als Schrebergärten vermietet.

Das Haus ***Ort*** Nummer2 wurde, nachdem die Wohnungen zuvor größtenteils vermietet worden waren (mitunter an den Verkäufer der Liegenschaft, dem bis 31.05.2013 ein Wohnrecht zugestanden hatte), im November 2018 an zwei Ehepaare veräußert.

1.6. In seiner am 28.06.2015 eingebrachten **Einkommensteuererklärung 2013** erklärte der Bf die sich aus den Verkäufen der Jahre 2012 und 2013 ergebenden Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb. Im Jahresabschluss 2013 betreffend "Gewerblichen Grundstückshandel" wurden den Erlösen von 111.060,00 € Ausgaben von 90.812,34 € gegenübergestellt, sodass sich (vor Abzug des Gewinnfreibetrages) ein Gewinn von 20.247,66 € ergab.

Erst in der **Beschwerde** vom 05.11.2015 wandte sich der Bf gegen die Beurteilung dieser Einkünfte als solche aus gewerblichem Grundstückshandel und beantragte lediglich die Vorschreibung von Immobilienertragsteuer.

Trotz diesbezüglich eingebrachter Beschwerde betreffend 2013 erklärte der Bf auch in seiner **Einkommensteuererklärung 2014** vom 12.01.2016 die Einkünfte aus dem im Jahr 2014 erfolgten Grundstücksverkauf in Höhe von 11.019,69 € wieder als solche aus Gewerbebetrieb (gewerblicher Grundstückshandel). Ebenso wurden auch die Einkünfte aus dem Grundstücksverkauf 2015 in Höhe von 14.737,92 € wieder in der **Erklärung 2015** als Einkünfte

aus gewerblichem Grundstückshandel erklärt.

Die Veranlagung für die Jahre 2014 und 2015 erfolgte erklärungskgemäß und erwachsen die entsprechenden Einkommensteuerbescheide in Rechtskraft. Mit Schriftsatz vom 13.05.2020 wurde diesbezüglich eine **Wiedereinsetzung** in die Beschwerdefrist beantragt und gegen den entsprechenden Abweisungsbescheid des Finanzamtes Beschwerde erhoben, die ebenfalls dem Bundesfinanzgericht zur Entscheidung vorgelegt wurde.

Die schriftliche Ausfertigung der Entscheidung des erkennenden Senates des Bundesfinanzgerichtes über die Beschwerde gegen die Abweisung des Antrages auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand in die Beschwerdefrist betreffend Einkommensteuer 2014 und 2015 ergeht gesondert.

2. Beweiswürdigung:

Der dargestellte Sachverhalt ergibt sich zunächst aus den vom Finanzamt übermittelten Aktenteilen, darunter vor allem den Bescheiden des Finanzamtes und Schriftsätzen des steuerlichen Vertreters des Bf's, wie im Abschnitt "Verfahrensgang" dargestellt.

Ein Teil der bezughabenden Verträge wurde bereits vom Finanzamt übermittelt. Die restlichen Verträge wurden vom steuerlichen Vertreter des Bf's über Ersuchen des Bundesfinanzgerichtes vom 13.02.2019 auftragsgemäß vorgelegt. Aus dem Antwortschreiben vom 26.05.2019 des Bf's auf das Ergänzungsersuchen vom 13.02.2019 geht auch die weitere Nutzung der vom Bf angeschafften Liegenschaften am *****Ort***** hervor, außerdem die Aussagen zur Nutzung als Bauland und zur Werbung durch den Bf.

Bezüglich der Nutzung der Grundstücke wies der Bf in seinem Vorlageantrag noch auf den beim Kauf bestehenden Plan der Errichtung von Mietwohnungen hin. In seinem Antwortschreiben vom 07.01.2020 auf das weitere Ergänzungsersuchen des Bundesfinanzgerichtes vom 24.10.2019 führte der Bf an, dass die geplanten Doppelreihenhäuser je nach Marktlage bzw. -entwicklung verkauft oder vermietet werden sollten. Dem steht allerdings, wie Internetrecherchen ergaben, die Aussage des Vaters des Bf's in seiner Eigenschaft als Vertreter der Bauträgerin *****X***** gegenüber der Tageszeitung *****Y***** (siehe Artikel vom *****Datum*****) entgegen, dass er zuversichtlich sei, dass mit dem Bau und dem Verkauf von Objekten noch 2014 begonnen werden könnte. Daraus erhellt einerseits, dass im Jänner 2014 die kommerzielle Nutzung der Grundstücke aufgrund des möglichen Baus der Moschee noch nicht „ad acta“ gelegt war. Andererseits bestätigt diese Aussage, dass ein Verkauf, wie er sich nach allgemeiner Lebenserfahrung bei Objekten dieser Art (insbesondere Reihenhäusern) vorrangig anbietet, jedenfalls naheliegender erscheint.

Bezüglich weiterer Erwägungen zur Beweiswürdigung wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.1.2. dieses Erkenntnisses, die verständnishalber im Kontext mit der rechtlichen Beurteilung zu tätigen waren, verwiesen.

3. Rechtliche Beurteilung

3.1. Zu Spruchpunkt I. (Abweisung)

3.1.1. Rechtsgrundlagen/Allgemeines:

Einkünfte aus Gewerbebetrieb sind nach [§ 23 Z 1 EStG 1988](#) unter anderem Einkünfte aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, wenn die Betätigung weder als Ausübung der Land- und Forstwirtschaft noch als selbständiger Arbeit anzusehen ist.

Eine Betätigung wird als gewerblich angesehen, wenn sie den Rahmen der Vermögensverwaltung überschreitet. Das ist dann der Fall, wenn das Tätigwerden des Steuerpflichtigen nach Art und Umfang jenes Ausmaß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist. Es liegt nicht mehr bloß Vermögensverwaltung vor, wenn die Vermögensnutzung durch Fruchtziehung in den Hintergrund tritt und die Vermögensverwertung entscheidend im Vordergrund steht. Die Veräußerung von Grundstücken wird dann zum gewerblichen Grundstückshandel, wenn sie auf planmäßige Art und Weise erfolgt. Ob Vermögensnutzung oder Vermögensverwertung im Vordergrund stehen, ist eine Sachverhaltsfrage, die nach dem **objektiven Gesamtbild des jeweiligen Falles** zu beurteilen (VwGH 24.06.2010, [2007/15/0033](#); VwGH 12.07.2016, [Ra 2015/15/0040](#), unter Verweis auf VwGH 28.06.2012, [2009/15/0113](#)).

Zwar tätig ein gewerblicher Grundstückshändler im Allgemeinen bereits den Grundstücksankauf in Verkaufsabsicht. Gewerblicher Grundstückshandel kann allerdings auch dann vorliegen, wenn erst auf Grund eines später gefassten Willensentschlusses der planmäßige Abverkauf der Immobilien umgesetzt wird. Es kommt sohin nicht zwingend auf die ursprüngliche Absicht des Steuerpflichtigen im Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaften an (VwGH 28.06.2012, [2009/15/0113](#), mwN).

Die Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr ist kein geeignetes Abgrenzungsmerkmal. Sie kann auch im Rahmen einer bloßen Vermögensverwaltung gegeben sein (VwGH 22.06.1983, [81/13/0157](#)).

Berufliche Berührungspunkte zum Immobiliengeschäft und das damit im Vergleich zu einem nicht in der Branche Tätigen zu unterstellende Fachwissen sind geeignet, das Bild der Planmäßigkeit des Vorgehens zu verstärken (siehe zB VwGH 18.12.2001, [99/15/0155](#)). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht auf die absolute Zahl an An- und Verkaufsvorgängen, sondern auf das sich im Einzelfall bietende Gesamtbild der Betätigung abzustellen (VwGH 24.06.2010, [2007/15/0033](#), unter Verweis auf VwGH 18.12.2001,

[99/15/0155](#), und VwGH 28.05.2008, [2008/15/0025](#)). Bei bestehender beruflicher Nahebeziehung kann bereits eine sehr geringe Anzahl von Verkaufsvorgängen als für die Gewerblichkeit ausreichend angesehen werden. So können in diesem Fall gegebenenfalls bereits zwei Verkäufe innerhalb von zwei Kalenderjahren für die Gewerblichkeit als ausreichend erachtet werden (VwGH 28.05.2008, [2008/15/0025](#)).

3.1.2. Erwägungen:

Im gegenständlichen Fall steht fest, dass der Bf innerhalb von zwei Jahren (Kaufverträge vom 01. und 09.12.2009, vom 12.07.2010 sowie vom 09.11.2011) drei benachbarte Grundstücke im Bereich ***Ort*** erworben hat.

Die ersten beiden Grundstücke (***Ort*** Nummer1 und Nummer2) kaufte er knapp hintereinander Ende 2009 bzw. im ersten Halbjahr 2010. Da die Anteile am Gebäude ***Ort*** Nummer2 parifiziert waren und eine der dortigen Wohnungen ohnehin bis 31.05.2013 dem Verkäufer zur Verfügung zu stellen war, kann bezüglich dieses Objektes keine unmittelbare Verkaufsabsicht unterstellt werden.

Im Gegensatz dazu bot die Liegenschaft ***Ort*** Nummer1 von Anfang an Entwicklungspotenzial und lag eine Entwicklung dieser Immobilie bereits zum Zeitpunkt des Ankaufs nahe. Mit dem Abriss des darauf befindlichen Bauernhauses wurde noch 2010 begonnen. Bezüglich der Liegenschaft gab es eine Baulandwidmung und entstanden letztendlich im Wege der Parzellierung dort sieben Bauparzellen. Wenn der Bf im Vorlageantrag vorbrachte, dass die Errichtung von Mietwohnungen geplant war, so kann dem, was die ursprüngliche Absicht anlangt, zwar nicht von vornherein entgegengetreten werden. Allerdings ist zu beachten, dass sich für den Bf im Jahr 2011 aufgrund des Ankaufs des Nachbargrundstückes ***Ort*** Nummer3 im Insolvenzverfahren die Möglichkeit einer Immobilienentwicklung größeren Umfangs eröffnete. Auch bezüglich des letzteren Grundstückes gab es eine Baulandwidmung und konnten hieraus schließlich ebenfalls sieben Bauparzellen entstehen. Letztendlich waren auf den Liegenschaften ***Ort*** Nummer1 und Nummer3 jeweils sieben nebeneinander liegende, insgesamt also vierzehn Bauparzellen vorhanden und wurde von der öffentlichen Hand auch eine Siedlungsstraße errichtet, für deren Zweck der Bf auch Grundflächen abgetreten hat.

Auf zehn der vierzehn Bauparzellen plante der Bf zusammen mit der ***B*** OG, zu der er sowohl als Gesellschafter als auch Familienangehöriger der übrigen Gesellschafter eine Nahebeziehung hatte, die Errichtung von fünf Doppelreihenhäusern, welcher Entschluss sich spätestens in der Einreichung des Antrages auf Erteilung der entsprechenden Baubewilligung Mitte 2012 dokumentierte. Die ***B*** OG war zwar vor allem als Versicherungsdienstleister tätig, besaß aber auch die Berechtigung zum Betrieb des Immobilientreuhandgeschäftes und trat als bauwerbender Bauträger für die geplanten Doppelreihenhäuser auf. Schon drei Monate nach Einreichung des Antrages auf Baubewilligung verkaufte der Bf die erste jener vier Randparzellen, die für die Errichtung der Reihenhäuser nicht benötigt wurden. Dass für diese Randparzellen keine Bebauung vorgesehen war, kann nicht bedeuten, dass deren

Weiterveräußerung nicht vom Gesamtplan der Entwicklung und kommerziellen Nutzung der in den vorangegangenen Jahren erworbenen Liegenschaften umfasst war. Die Bereitschaft zum Abstoßen dieser nicht benötigten Parzellen kann vielmehr dem Denken eines unternehmerisch handelnden Menschen zugeschrieben werden und findet dieser Gedanke auch im jeweiligen Vermerk in den Kaufverträgen der Jahre 2013 bis 2015 seinen Niederschlag, wenn der Bf als Verkäufer selbst gegenüber dem Notar erklärte, dass der Veräußerungserlös Teil eines gewerblichen Grundstückshandels sei.

Aus dem geschilderten Geschehensablauf ergibt sich in objektiver Betrachtung dem vorliegenden Gesamtbild nach, dass der Bf mit dem Ankauf der Liegenschaft ***Ort*** Nummer3, spätestens im Jahr 2012 (Antrag auf Baubewilligung) den Entschluss zur umfassenden kommerziellen Nutzung der Grundstücke am ***Ort*** Nummer3 und Nummer1 im Rahmen einer einheitlichen Betätigung gefasst hat und dieser jedenfalls auch noch im hier gegenständlichen Beschwerdejahr 2013 Bestand hatte. Wie bereits oben ausgeführt, muss der Willensentschluss zum Abverkauf von Bauparzellen nicht unbedingt bereits zum Zeitpunkt des Ankaufes der Grundstücke vorliegen. Dieser kann auch erst später gefasst werden (siehe VwGH 28.06.2012, [2009/15/0113](#)). Entscheidend ist, ob aufgrund einer (wenn auch später) gefassten Entscheidung Immobilien bzw. Grundstücken planmäßig abverkauft werden.

Zur Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr:

Der Bf wendete ein, dass der Verkauf der Grundstücke nicht planmäßig erfolgte und er diesbezüglich nicht werbend tätig geworden sei. Damit sprach er die fehlende Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr an. Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr setzt nach außen hin erkennbares Teilnehmen an allgemeiner Bedarfsdeckung, am allgemeinen Leistungsaustausch voraus. Bei Grundstücksgeschäften ist der Natur der Sache nach nur ein unregelmäßiger Umsatz möglich und ist eine werbende Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung (VwGH 07.11.1978, 727, 815/76). Im gegenständlichen Fall ist davon auszugehen, dass der Bf als Eigentümer mehrerer Bauparzellen im Bereich ***Ort***, der zudem das Projekt eines "Wohnparkes ***Ort***" mit fünf Doppelreihenhäusern (= zehn Häuser) plante, seine Bereitschaft zum Abverkauf nicht intensiv bewerben oder Makler einschalten musste, da seine Intentionen im Umkreis schon allein durch Mundpropaganda publik geworden waren. Wenn aber jemand nach außen hin erkennbar am Wirtschaftsleben in Form des Güter- oder Leistungsaustausches teilnimmt, nimmt er am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr teil, mag er auch nur mit einer begrenzten Anzahl von Personen in Verbindung treten (*Fellner in Hofstätter/Reichel, Die Einkommensteuer, Kommentar, § 23 Rz 66ff*). Eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr liegt sohin immer dann vor, wenn der Verkäufer an jeden, der die Verkaufsbedingungen erfüllt, verkaufen will. Dem steht auch nicht entgegen, dass etwa die Veräußerung an Bekannte erfolgt. Noch viel mehr muss dies gelten, wenn sich die Verkaufsbereitschaft im Verkauf an Bekannte oder Verwandte von Anrainern

zeigt. Jedenfalls bedarf es zur Annahme der Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr nicht unbedingt einer besonderen und intensiven Werbung, wenn ausreichendes Interesse von Bewerbern im Umkreis besteht.

Dass laut Einwand des steuerlichen Vertreters des Bf's der Verkauf nur über dringendes Ersuchen der Käufer erfolgt sei, vermag die Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr mit einer gewissen Nachhaltigkeit nicht zu entkräften, zumal der Verkauf von vier Grundstücken in regelmäßiger Reihenfolge über vier Jahre hinweg im Verein mit den zum Zeitpunkt der Verkäufe noch bestehenden übrigen Plänen betreffend die Reihenhausanlage eine nachhaltige Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr erkennen lässt.

Zur Gewinnabsicht:

Wenn der Bf die Grundstücke, wie eingewendet, nicht zu den höchsten erzielbaren Preisen veräußerte, so kann auch dies die Annahme einer gewerblichen Tätigkeit nicht entkräften. Schon allein der Umstand, dass im gegenständlichen Beschwerdefall die Besteuerung des aus dem Verkauf zweier Grundstücke erlösten Gewinnes strittig ist, bezeugt, dass der Bf aus den Transaktionen jedenfalls Gewinne erzielt hat, und kann somit das Fehlen einer Gewinnabsicht nicht geleugnet werden.

Dass vom Bf, wie eingewendet, keine Eigenmittel eingesetzt wurden, schließt das Vorliegen von gewerblichem Grundstückshandel nicht aus (VwGH 03.09.2019, [Ra 2018/15/0015](#)). Der Einsatz von Fremdmitteln ist nur eines von mehreren Indizien, dem angesichts der übrigen zu beurteilenden Anhaltspunkte bloß geringes Gewicht beizumessen war.

Zur Nachhaltigkeit:

Was die Nachhaltigkeit der Tätigkeit des Bf's anlangt, so ist Folgendes festzustellen:

Unter Nachhaltigkeit versteht der Verwaltungsgerichtshof die Aufeinanderfolge gleichartiger Handlungen unter Ausnützung derselben Gelegenheit oder derselben dauernden Verhältnisse (VwGH 07.11.1978, 2085, 2139/78). Diesbezüglich ist eine mehrjährige Betrachtung vorzunehmen, da gerade bei der Objektivierung subjektiver Vorhaben der tatsächliche Ablauf der wirtschaftlichen Geschehnisse über einen längeren Zeitraum hinweg nicht unbeachtet bleiben kann (Jakom/Peyerl, EStG 2018, § 23 Rz 85; VwGH 17.09.1974, 359/74).

Während der deutsche Bundesfinanzhof bezüglich Häufigkeit und Ausmaß der Zeitspanne der Transaktionen auf die Veräußerung von mindestens drei Objekten innerhalb von fünf Jahren abstellte (= "Drei-Objekt-Grenze", siehe zB BFH 13.12.1995, XI R 43-45/89, BStBl 1996 II S. 232), welche Voraussetzungen im Übrigen hier jedenfalls erfüllt wären, stellt der österreichische Verwaltungsgerichtshof nicht auf eine absolute Zahl an An- und Verkaufsvorgängen, sondern auf das sich im Einzelfall bietende Gesamtbild der Betätigung ab. So sind etwa berufliche Berührungspunkte zum Immobiliengeschäft und das damit im Vergleich zu einem nicht in der Branche Tätigen zu unterstellende Fachwissen geeignet, das Bild der Planmäßigkeit des Vorgehens zu verstärken, und reicht in einem solchen Fall schon

eine geringere Anzahl von Verkaufsvorgängen als für die Gewerblichkeit ausreichend (VwGH 24.06.2010, [2007/15/0033](#)).

Im gegenständlichen Fall hat der Bf in den Jahren 2012 bis 2015 jährlich ein Grundstück veräußert, dh innerhalb von vier Jahren vier Verkäufe getätigt, wobei die Anschaffung der Grundstücke in den unmittelbar vor dem ersten Verkauf liegenden Jahren erfolgt war. Damit wäre die Nachhaltigkeit nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes schon nach den allgemeinen Kriterien gegeben. Im Hinblick auf die bereits angesprochene berufliche Nahebeziehung des Bf's zum Immobiliengeschäft spräche aber auch bereits eine geringere Anzahl von Grundstückstransaktionen für die Gewerblichkeit der Tätigkeit, sodass das objektive Gesamtbild der vorliegenden Tätigkeit für die Annahme gewerblichen Grundstückshandels spricht.

Ergebnis:

Im gegenständlichen Fall musste davon ausgegangen werden, dass spätestens im Jahr 2012 der Entschluss zur umfassenden kommerziellen Nutzung der Liegenschaften in *****Stadt*****, *****Ort***** gefasst wurde, indem Doppelreihenhäuser errichtet und diese sowie die umliegenden Randgrundstücke abverkauft werden sollten. Insofern war die Frage, ob gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, auch in Bezug auf die Betätigung als einheitlicher Gewerbebetrieb zu beurteilen (siehe hierzu auch VwGH 28.01.2005, [2002/15/0110](#)). Dass die Bebauung, wie vom steuerlichen Vertreter des Bf's eingewendet, letztlich nicht planmäßig erfolgen konnte, ändert nichts daran, dass bereits eine betriebliche Tätigkeit in Form einer planmäßigen Verwertung der Grundstücke vorlag, zumal der innere Entschluss zur Aufnahme der Tätigkeit durch den Antrag auf Baubewilligung bereits ausreichend in Erscheinung getreten war. Eine betriebliche Tätigkeit liegt bereits in der Vorbereitungsphase vor, wenn sich der innere Entschluss des Steuerpflichtigen zur Aufnahme der Betätigung durch entsprechende Handlungen dokumentiert (siehe *Zorn in Doralt/Kirchmayr/Mayr/Zorn*, EStG19, § 4 Tz 235). Ebenso kann der Umstand, dass, wie der Bf ausführte, je nach Marktlage auch teilweise an eine Vermietung der Reihenhäuser gedacht war, an der grundsätzlichen Bereitschaft, die Häuser abverkaufen zu wollen, nichts ändern, zumal gerade bei Reihenhäusern ein Kauf durch die Bewerber naheliegender erscheint. Vor allem konnte aber, wie sich auch tatsächlich zeigte, gerade bei den unbebauten Bauparzellen davon ausgegangen werden, dass ein Verkauf für Zwecke der Errichtung eines Eigenheimes durch den Erwerber naheliegender war, was auch durch die Aussage des Vertreters des Bauträgers *****X***** gegenüber der Tageszeitung *****Y***** bestätigt worden ist. Die Frage, ob (neben der Suche nach potenziellen Käufern) eine Vermietungsabsicht besteht, ist laut VwGH mit der Wahl jener Möglichkeit zu beantworten, die den höchsten Grad der Wahrscheinlichkeit für sich hat. Die Wahl richtet sich danach, ob die Möglichkeit der Nutzung zu Wohnzwecken oder die Möglichkeit eines Verkaufes vor Vermietung für wahrscheinlicher gehalten wird (vgl. VwGH 19.9.2007, [2004/13/0096](#)). Wenn sich der Bau der Reihenhäuser letztlich tatsächlich auch verzögerte und man sich schließlich wegen des Baus der Moschee gegen den Bau entschloss,

so ist dennoch davon auszugehen, dass der Entschluss im Jahr 2013, das ist unmittelbar nach Erteilung der Baubewilligung und im ersten Jahr der dreijährigen Baufrist - laufend ab Ende 2012 – noch aufrecht war. In diesem Zeitraum bestand noch Entscheidungs- und Handlungsspielraum und spricht der kontinuierliche Abverkauf jener vier Randparzellen, die für die Reihenhäuser nicht benötigt wurden, in vier aufeinanderfolgenden Jahren für eine planmäßige Vorgehensweise. Damit konnte der Bf seinen ursprünglichen Entschluss zur Entwicklung der Liegenschaft weiter entwickeln, ohne sich der Möglichkeit zu begeben, den Bau der geplanten Reihenhäuser gegebenenfalls doch noch zu verwirklichen.

Die dargestellten Erwägungen wiesen im Ergebnis bereits auf das Vorliegen einer Tätigkeit hin, die **ihrem objektiven Gesamtbild nach jener eines gewerblichen Grundstückshandels** entsprach.

Letztendlich bestätigte aber vor allem die **evidente zeitnahe Sichtweise des Bf's** selbst das dargestellte Gesamtbild der Tätigkeit. Gerade nämlich die ursprüngliche und ehrliche Einschätzung der Tätigkeit durch ihn rechtfertigt die Annahme gewerblichen Grundstückshandels in besonderer Weise, spiegelt sich doch darin die subjektive Absicht des Bf's im Hinblick auf sein planmäßiges Vorgehen bezüglich des Abverkaufs der Grundstücke: Der Bf hat in den Kaufverträgen der Jahre 2013, 2014 und 2015 gegenüber dem schriftverfassenden Notar das Vorliegen gewerblichen Grundstückshandels bekräftigt und wurde dies jeweils im Vertrag nachweislich festgehalten. Darüber hinaus wurde in den Steuererklärungen für die Jahre 2013 bis 2015 der sich aus dem Verkauf der Grundstücke ergebende Gewinn als Einkünfte aus Gewerbebetrieb erfasst und ein eigener Jahresabschluss betreffend "Gewerblichen Grundstückshandel" erstellt. Wenn der steuerliche Vertreter des Bf's behauptet, dass dies lediglich als reine Vorsichtsmaßnahme, so kann dies nicht nachvollzogen werden. Einem objektiven Beobachter erschließt sich kein Grund dafür, warum sowohl gegenüber dem vertragsverfassenden Notar als auch gegenüber dem Finanzamt wider eigene Überzeugung gewerbliches Handeln behauptet werden sollte.

Zum Einwand des steuerlichen Vertreters des Bf's im Faxschreiben vom 15.07.2020, dass wegen Nichtausführung der Bebauung kein gewerblicher Grundstückshandel vorliege und die zuerst geplante gewerbliche Betätigung durch die Umstände vereitelt worden sei, ist festzuhalten, dass auf die Qualifikation der Tätigkeit als gewerblicher Grundstückshandel noch im Kaufvertrag vom 02.03.2015 hingewiesen worden ist. Es war daher davon auszugehen, dass der Plan der gewerblichen Betätigung selbst zu diesem Zeitpunkt noch nicht aufgegeben war. Dass die Absicht der Errichtung der Reihenhäuser aber jedenfalls im streitgegenständlichen Jahr 2013 bestanden hatte, ergab sich nach Ansicht des erkennenden Senates nicht nur aus der oben beschriebenen zeitlichen Abfolge der Geschehensabläufe und den eindeutigen Hinweisen in den Kaufverträgen, sondern wies auch die unter dem Punkt Beweiswürdigung angeführte Aussage des Vertreters der ***B*** OG gegenüber der

Tageszeitung, dass das Projekt der Errichtung und des Verkaufs weiterverfolgt und noch 2014 mit dem Verkauf begonnen werden sollte, darauf hin.

Den angeführten Erwägungen zufolge musste der entscheidende Senat insgesamt zum Ergebnis kommen, dass aufgrund des objektiven Gesamtbildes des gegenständlichen Sachverhaltes jedenfalls bis zum Ablauf des beschwerdegegenständlichen Jahr 2013 von gewerblichem Grundstückshandel auszugehen war.

Die Beschwerde gegen den diese Einkünfte erklärungskgemäß berücksichtigenden Einkommensteuerbescheid 2013 war daher als unbegründet abzuweisen.

3.2. Zu Spruchpunkt II. (Revision)

Gegen ein Erkenntnis des Bundesfinanzgerichtes ist die Revision zulässig, wenn sie von der Lösung einer Rechtsfrage abhängt, der grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil das Erkenntnis von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht, eine solche Rechtsprechung fehlt oder die zu lösende Rechtsfrage in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes nicht einheitlich beantwortet wird ([Art. 133 Abs. 4 B-VG](#)).

Ob nach dem objektiven Gesamtbild des jeweiligen Falles gewerblicher Grundstückshandel vorliegt oder nicht, ist eine Sachverhaltsfrage, die jeweils aufgrund des im Einzelfall vorliegenden tatsächlichen Geschehens zu beurteilen ist. Das gegenständliche Erkenntnis war somit nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung abhängig.

Linz, am 20. Juli 2020