

## B & P Steuer-Tipp II

09/2012

### Verkauf von Immobilien – private Vermögensverwaltung oder gewerblicher Grundstückshandel

#### Ausgangslage

Gehört eine Immobilie zum Privatvermögen, weil sie im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist der bei einem Verkauf eventuell anfallende Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerfrei. Nur wenn die Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung wieder veräußert wird, liegt ein sogenanntes privates Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG vor. Wurde die Immobilie jedoch nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt, ist ein Verkauf auch innerhalb von 10 Jahren steuerfrei.

Anders sieht es aus, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Immobilienobjekte verkauft werden. Es liegt dann keine private Vermögensverwaltung mehr vor, sondern die Finanzverwaltung geht von einem gewerblichen Grundstückshandel aus. Es zählen aber nur solche Objekte, die nicht mehr als fünf Jahre im gleichen Besitz waren. Eventuelle Gewinne aus diesen Veräußerungen unterliegen dann neben der Einkommensteuer auch noch der Gewerbesteuer. Werden bebaute Grundstücke mindestens 10 Jahre gehalten,

gehören die Veräußerungen grundsätzlich zur privaten Vermögensverwaltung und ein eventueller Veräußerungsgewinn bleibt steuerfrei.

Beim Verkauf von Immobilien ist es zwischen Finanzverwaltung und Steuerpflichtigem immer wieder strittig, ob es sich dabei um private Vermögensverwaltung oder bereits um gewerblichen Grundstückshandel handelt. Die Definition des Begriffs "Objekt" im Sinne der sogenannten Drei-Objekt-Grenze steht dabei sehr im Vordergrund.

#### Neue Rechtsprechung

Mit Urteil vom 23.09.2010 hat das Finanzgericht München entschieden, dass ein Garagenstellplatz kein eigenständiges Objekt darstellt, wenn er als Zubehörraum eine wirtschaftliche Einheit mit einer Eigentumswohnung oder einem gewerblichen Objekt bildet. Sind für die Nutzung einer Gewerbeimmobilie mehrere Parkplätze erforderlich, können diese zusammen mit der Gewerbeimmobilie eine wirtschaftliche Einheit bilden, sodass insgesamt nur ein Zählobjekt vorliegt.



In dem betreffenden Fall, bei dem es sich um den Verkauf von zwei Wohnungen und einer Arztpraxis mit sechs Stellplätzen innerhalb von fünf Jahren handelte, beruhte die positive Entscheidung – Arztpraxis mit sechs Stellplätzen gilt nur als ein Objekt i.S. der Drei-Objekt-Grenze – auf der Tatsache, dass die Stellplatzverordnung der Stadt für die Erstellung der Praxisräume exakt sechs Stellplätze verlangt hatte.

Mit Urteil vom 05.05.2011 entschied der Bundesfinanzhof, dass ein ungeteiltes Grundstück mit fünf freistehenden Mehrfamilienhäusern nur ein Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze darstellt.

Hierbei wurde wiederholt vom Bundesfinanzhof entschieden, dass mehrere Gebäude auf einem **ungeteilten** Grundstück nicht als selbständige Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze angesehen werden können. Die Bedeutung liegt hier in der Eintragung des Grundstückes im grundbuchtechnischen Sinne, d.h. Eintragung des Grundstückes im Bestandsverzeichnis des Grundbuches unter **einer** laufenden Nummer.

Hingegen stellt der Bundesfinanzhof mit seinem Urteil vom 23.11.2011 folgendes fest:

Wird ein noch ungeteiltes Mietwohngrundstück erworben, später in mehr als drei Einheiten aufgeteilt und werden danach die einzelnen Einheiten innerhalb von fünf Jahren verkauft, beginnt ein gewerblicher Grundstückshandel bereits mit dem Erwerb der Immobilie.

Regelmäßig ist zwar erst die Aufteilung und der einzelne Verkauf von Einheiten ein Indiz für den gewerblichen Grundstückshandel, jedoch muss als Beginn der Tätigkeit die Anschaffung gesehen werden, und zwar auch dann, wenn - wie in dem betreffenden Fall - der Entschluss zur Teilung erst gefasst wurde, nachdem die Veräußerung des ungeteilten Objektes gescheitert war.

### Unser-Tipp

Wie aus der neueren Rechtsprechung zu ersehen ist, gestaltet sich bei Immobilienverkäufen die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel oft sehr schwierig.

Sollten Sie in Zukunft vorhaben, Immobilien zu veräußern, prüfen Sie genau, ob Sie die sogenannte Drei-Objekt-Grenze überschreiten, damit der Veräußerungsgewinn nicht durch Zuordnung zum gewerblichen Grundstückshandel zusätzlich zur Einkommensteuer auch noch der Gewerbesteuer unterliegt.

Gerne sind wir Ihnen bei dieser Prüfung behilflich.

Information:  
Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.

