

Gewerblicher Grundstückshandel

Der private Verkauf einer Immobilie ist ein privates Veräußerungsgeschäft. Der Gewinn bleibt steuerfrei, wenn zwischen An- und Verkauf mehr als zehn Jahre liegen. Erfolgt der Verkauf vor Ablauf der Zehnjahresfrist, unterliegt der Verkauf der Spekulationssteuer, es sei denn, die Immobilie wurde zumindest im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorhergehenden Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

Gewerblicher Grundstückshandel – Drei-Objekt-Grenze

Wer allerdings **innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren mehr als drei Immobilien anschafft und verkauft**, betreibt mit dem Verkauf des vierten Objekts einen gewerblichen Grundstückshandel. Der Fiskus unterstellt dann, dass die Immobilien wegen des engen zeitlichen Zusammenhangs mit der Absicht gekauft wurden, diese wieder zu veräußern. Die Gewinne unterliegen dann der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer. Ehepaare können jeweils eigenständig diese „**Drei-Objekt-Grenze**“ nutzen.

Maßgebend zur Berechnung der Fünfjahresfrist sind die Daten der notariellen Kaufverträge. So begründet der Verkauf des vierten Objekts den Verdacht des gewerblichen Grundstückshandels, wenn der Ankauf am 5.1.2012 und der Verkauf am 4.1.2017 beurkundet wurden. Dann geht die Rechtsprechung davon aus, dass nicht die persönliche Nutzung der Immobilie, sondern die „Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung und Verwertung“ Grund des Immobilienengagements sind (BFH XI R 34/99, BFH/NV 2001, 1545).

Als „**Objekt**“ kommen Grundstücke jeglicher Art, unabhängig von Wert und Nutzungsart in Betracht (unbebautes Grundstück, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung). Der Verkauf eines Mehrfamilienhauses ist erst dann relevant, wenn das Objekt in Eigentumswohnungen aufgeteilt wird und damit rechtlich selbstständige Wohneinheiten geschaffen werden. Ein ungeteiltes Grundstück mit fünf freistehenden Mehrfamilienhäusern zählt wiederum nur als ein Objekt, wenn das Grundstück insgesamt verkauft wird. Grundstücke, die im Wege der Erbfolge unentgeltlich übergehen, bleiben außer Betracht, nicht aber Grundstücke, die im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder der Schenkung übertragen werden.

Bei der Beurteilung, ob es sich um ein privates Veräußerungsgeschäft oder um gewerblichen Grundstückshandel handelt, geht die Rechtsprechung vom Grundsatz des **Anscheinsbeweises** aus. Auf die persönlichen oder finanziellen Beweggründe kommt es nicht an, auch dann nicht, wenn der Verkauf aufgrund wirtschaftlicher Zwänge (z.B. drohende Zwangsversteigerung) erfolgt. Da die Verkäufe nur den Anschein gewerblicher Tätigkeit begründen, kann die Gewerblichkeit erschüttert werden, wenn der Verkäufer als Grund für den Verkauf einen atypischen Sachverhalt vorträgt.

Wer beispielsweise ein Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen umwandelt, diese vermietet und nach und nach verkauft, kann u.U. begründet nachweisen, dass er das Haus nicht von vornherein verkaufen, sondern vermieten wollte und deshalb keine gewerblichen Absichten hatte. Da die Bewertung „gewerblicher Grundstückshandel“ mit vielen Variablen arbeitet, gebietet sich im Einzelfall die genaue Prüfung des Sachverhalts.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!