

Artikel in der

# Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 15.10.2004

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Michael S. Korte**  
Steuerberater

## Handel mit Immobilien

Steuern: Belastungen bei umfangreichen Verkäufen

---

Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien, die im Privatvermögen gehalten werden, bleiben steuerfrei, wenn die zehnjährige Frist des § 23 EStG für private Veräußerungsgeschäfte eingehalten wird und kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Stellt die Finanzverwaltung dagegen fest, dass die Voraussetzungen des gewerblichen Grundstückshandels erfüllt sind, so hat dies die Konsequenz, dass die Veräußerungsgewinne der Einkommen- und Gewerbesteuer unterliegen.

Private Immobilien, die bis zur Veräußerung mindestens zehn Jahre vermietet oder in den letzten zwei Jahren selbst genutzt wurden, können in der Regel steuerfrei verkauft werden. Auch wenn es sich um ganz umfangreichen Grundbesitz handelt, der von einem Privatmann verkauft wird, entsteht keine Steuerpflicht, wenn er seit mehr als zehn Jahren bereits Eigentümer der Immobilien war. Es ist selbst dann steuerunschädlich, wenn der Eigentümer hergeht und diesen umfangreichen Besitz vorher in Eigentumswohnungen umwandelt und dann an den Markt bringt. Gleiches gilt, wenn in einem solchen Fall ein unbebautes Grundstück vor der Veräußerung parzelliert wird. In anderen Fällen gibt es eine so genannte Drei- Objekt-Grenze. Danach ist die Veräußerung von bis zu drei Objekten innerhalb von fünf Jahren grundsätzlich keine gewerbliche Tätigkeit, sofern sich die Gewerblichkeit nicht aus anderen Merkmalen ergibt.

### Steuerliche „Drei-Objekt-Grenze“

Stehen Verkäufe von Immobilien an, die sich noch nicht zehn Jahre im Eigentum befunden haben, so sollte jedenfalls darauf geachtet werden, dass die Drei-Objekt-Grenze nicht überschritten wird, weil ansonsten Einkommen- und Gewerbesteuer fällig werden. Nähere Einzelheiten hat der Bundesfinanzminister in einem Schreiben im Jahr 2004 geregelt. Danach sind bei der Drei-Objekt-Grenze Grundstücke nicht einzubeziehen, die mindestens fünf Jahre zu eigenen Wohnzwecken dienen. Denn zu eigenen Wohnzwecken genutzte bebaute Grundstücke gehören in aller Regel zum notwendigen Privatvermögen. Bei der Drei-Objekt-Grenze sind Grundstücke jeglicher Art zu berücksichtigen. Auf die Größe, den Wert oder die Nutzungsart des einzelnen Objektes kommt es nach Meinung des Finanzministers nicht an. Auch ein im Teileigentum stehender Garagenabstellplatz stellt ein eigenständiges Objekt dar, es sei denn, dass der Abstellplatz zusammen mit einer Wohnung veräußert wird. Als Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze kommen auch Erbbaurechte in Betracht.

Diplom-Finanzwirt  
**Werner F. Korte**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR  
**Gregor-B. Sprißler**  
Steuerberater  
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann  
**Michael S. Korte**  
Steuerberater

### Auch Schenkungen zählen

Auch Grundstücke, die im Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder durch Schenkung erworben wurden, zählen mit. In diesem Fall ist hinsichtlich der Frage des zeitlichen Zusammenhangs auf die Anschaffung oder Herstellung durch den Rechtsvorgänger abzustellen. Nicht einzubeziehen sind jedoch – unabhängig vom Umfang des Grundbesitzes – Grundstücke, die durch Erbfolge erworben wurden. Auch Objekte, bei deren Weitergabe kein Gewinn erzielt werden soll, z. B. bei einer Schenkung an Angehörige, sind in die Betrachtung, ob die Drei-Objekt-Grenze überschritten ist, grundsätzlich nicht einzubeziehen. Bei Ehegatten ist eine Zusammenfassung der Grundstücksaktivitäten im Regelfall nicht zulässig. Dies bedeutet, dass jeder Ehegatte bis zu drei Objekte im Bereich der Vermögensverwaltung, das heißt also steuerfrei, veräußern kann. Abweichend von diesen Grundsätzen kann auch der Verkauf von weniger als vier Objekten in zeitlicher Nähe zu ihrer Errichtung zu einer gewerblichen Tätigkeit führen. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn ein Bauvorhaben nur kurzfristig finanziert wird oder wenn der Steuerpflichtige bereits während der Bauzeit einen Makler mit dem Verkauf des Objektes beauftragt hat.

Als Empfehlung bleibt letztlich zu sagen, dass immer, bevor die Zahl von drei Objekten erreicht wird, über mögliche Gestaltungen nachgedacht werden sollte, damit eine volle Einkommen- und Gewerbesteuerbelastung für einen so genannten gewerblichen Grundstückshandel vermieden werden kann.

Stand 10/ 2004

Alle Angaben ohne Gewähr  
Copyright © 2005 Korte & Partner