

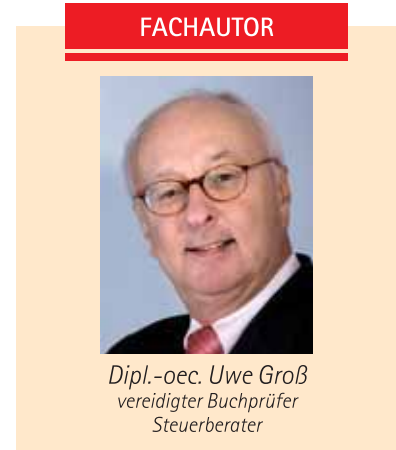
Die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Immobiliengeschäften

Ein Dauerbrenner in der Immobilienbranche

1. Private Veräußerungsgeschäfte
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien, die im Privatvermögen gehalten werden, bleiben steuerfrei, wenn die 10-jährige Haltedauer des § 23 EStG für private Veräußerungsgeschäfte eingehalten ist. Ist dies nicht der Fall, handelt es sich um ein umgangssprachlich als Spekulationsgeschäft bezeichnetes Veräußerungsgeschäft, bei dem der Veräußerungsgewinn voll der Einkommensteuer unterliegt. Der Veräußerungsgewinn wird grundsätzlich aus der Gegenüberstellung der Anschaffungskosten mit dem Veräußerungserlös ermittelt. Wurde die Immobilie allerdings erst nach dem 31.07.1995 angeschafft,

sind die Anschaffungskosten noch um die in Anspruch genommenen Abschreibungen zu vermindern. Wer in diesem Fall die hohe steuerliche Abschreibung des FördG oder die Denkmalschutz-AfA in Anspruch genommen hat, kommt sehr schnell zu einem beträchtlichen Veräußerungsgewinn, selbst wenn er weit unter seinen historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – und damit eigentlich mit Verlust – verkaufen musste.

2. Gewerblicher Grundstückshandel
Der so genannte gewerbliche Grundstückshandel ist ein Sonderfall bei der Besteuerung von Veräuße-



rungsgewinnen. Vom gewerblichen Grundstückshandel ist grundsätzlich auszugehen, wenn innerhalb eines Fünfjahreszeitraumes mehr als drei Objekte veräußert werden. Die zeitliche Begrenzung auf fünf Jahre hat allerdings keine starre Bedeutung, sondern ist nur ein Indiz. Gewerb-



Dipl.-oec. Uwe Groß
Vereidigter Buchprüfer
Steuerberater

Dipl.-Kfm. Christian Mohr
Steuerberater

Groß und Mohr Partnerschaft Steuerberatungsgesellschaft

60 Jahre Steuerberatung in Braunschweig!

1947-2007 – Wir begleiten unsere Mandanten als unabhängige und kompetente Ratgeber bei allen steuerlichen und wirtschaftlichen Fragestellungen. Unser Ziel ist, Ihre Interessen als Unternehmer, Institutionen oder Privatpersonen optimal zu vertreten sowie Ihren wirtschaftlichen Erfolg zu fördern und zu sichern.

Unser Leistungsangebot rund um die Immobilie:

- | steuerliche Beratung zum Immobilienerwerb im Betriebs- und Privatvermögen
- | Unterstützung bei Finanzierungsentscheidungen und Bankgesprächen
- | Rentabilitäts- und Liquiditätsberechnungen
- | Optimierung des steuerlichen Ergebnisses
- | Beratung bei Veräußerung und Übertragung
- | Prüfungen gemäß Makler und Bauträgerverordnung (MaBV)

Am Fallersleber Tore 6
38100 Braunschweig

Telefon 0531.12 20-0
Telefax 0531.12 20-90

www.grossundmohr.de
info@grossundmohr.de

licher Grundstückshandel kann in bestimmten Fällen auch vorliegen, wenn die 5-Jahresfrist überschritten ist oder weniger als drei Objekte veräußert wurden. Liegt aber gewerblicher Grundstückshandel vor, hat das zur Folge, dass die Objekte dem Umlaufvermögen zuzurechnen sind und infolgedessen auch keine Abschreibungen vorgenommen werden können und zusätzlich auf den Veräußerungsgewinn auch noch Gewerbesteuer anfällt. Ist die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten, wirkt dies auf die vorher als steuerfrei behandelten Veräußerungen zurück und die Steuerbescheide der Vorjahre sind zu berichtigen, auch wenn sie bereits bestandskräftig sind.

Objekt im Sinne dieser Regelung sind Grundstücke jeglicher Art, egal ob bebaut oder unbebaut. Selbst ein Garagenstellplatz zählt hierzu, wenn er nicht zusammen mit einer dazugehörigen Eigentumswohnung veräußert wird. In die Prüfung der „Drei-Objekt-Grenze“ sind auch Grundstücke einzubeziehen, die im

Wege der vorweggenommenen Erbfolge oder durch Schenkung übertragen und vom Rechtsnachfolger in einem zeitlichen Zusammenhang veräußert werden. Hier kann es in bestimmten Konstellationen sowohl beim Schenker als auch beim Beschenkten zur Gewerblichkeit der Grundstücksveräußerungen kommen. Nicht einzubeziehen sind allerdings in der Regel Grundstücke, die durch Erbfolge übergegangen sind. Ebenfalls nicht einzubeziehen sind Grundstücke, die eigenen Wohnzwecken dienen, wenn die Nutzung nicht nur vorübergehend erfolgte.

Der Bundesfinanzhof hat nunmehr entschieden, dass über die genannten Gesichtspunkte hinaus auch andere gewichtige Umstände trotz Nichtüberschreitens der „Drei-Objekt-Grenze“ den Schluss auf einen gewerblichen Grundstückshandel nahe legen können. Solche Umstände können etwa darin bestehen, dass der Steuerpflichtige

- das Bauprojekt nur kurzfristig finanziert,

- bereits während der Bauphase seine Veräußerungspläne dokumentiert, z.B. indem er Veräußerungsannoncen aufgibt oder einen Makler mit dem Verkauf des Objekts betraut,
- schon vor der Fertigstellung des Bauobjekts einen Vorvertrag mit dem künftigen Erwerber schließt oder
- bei der Veräußerung Gewährleistungspflichten über den bei Privatverkäufen üblichen Rahmen hinaus übernimmt.

Wann genau gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, ist jedoch immer eine Frage des Einzelfalles und kann niemals pauschal auf jede einzelne Veräußerung übertragen werden.

Eine vorangehende steuerliche Beratung ist daher auf jeden Fall anzuraten.

Vorsicht! Auch bei erfolglosem Verkauf droht gewerblicher Grundstückshandel.

Das Überschreiten der so genannten „Drei-Objekt-Grenze“ gilt allgemein als Anzeichen für einen gewerblichen Grundstückshandel. Dies trifft zu, wenn Privatpersonen innerhalb von fünf Jahren seit Bau oder Kauf mehr als drei Objekte veräußern. Dazu gehören unter anderem auch erschlossene Grundstücke.

Aufgrund einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) müssen Verkäufer dabei unbedingt berücksichtigen, dass die Finanzbehörden auch bereits den Versuch einer Objektveräußerung als Verkaufsakt werten. Demnach indiziert ein erfolgloser Verkaufsversuch eine Anschaffung in bedingter Veräußerungsabsicht in gleicher Weise wie der gelungene.

Besonders aufpassen müssen dabei zusätzlich noch bestimmte Berufsgruppen. Denn bei einem branchennahen Hauptberuf werden laut BFH hier auch Grundstücke einbezogen, die sogar länger als zehn Jahre im Eigentum waren (BFH, Urteil vom 08.11.06, Az. X B 183/05).