

Wie vermeiden Sie Steuerfallen beim gewerblichen Grundstückshandel?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

Immobilien sind eine beliebte, wertstabile Geldanlage, die auch in stürmischen Zeiten sichere und stetige Renditen verspricht. Darüber hinaus werden derzeit viele Wohnimmobilien vererbt. In Anbetracht der vielerorts stark steigenden Grundstückspreise kann es vielleicht auch für Sie eine interessante Option sein, Immobilienbesitz zu verkaufen.

Gegenüber Aktien und anderen Kapitalanlagen haben privat gehaltene Immobilien einen entscheidenden Vorteil: Nach Ablauf einer Besitzdauer von zehn Jahren sind Verkaufsgewinne komplett einkommensteuerfrei. Aber Vorsicht ist geboten, wenn Sie mehrere Immobilien besitzen und von Zeit zu Zeit An- und Verkäufe tätigen. Wenn Sie hier nicht richtig planen, kann Ihnen das Finanzamt einen gewerblichen Grundstückshandel unterstellen. Die Folgen sind drastisch: Ihre Verkaufsgewinne können nicht nur im Nachhinein einkommensteuerepflichtig werden, sondern es kann zudem auch Gewerbesteuer anfallen.



Wenn Sie unsere **Infografik auf der nächsten Seite** durchgehen, finden Sie die steuerlichen Folgen von Immobilienverkäufen innerhalb von fünf und zehn Jahren nach der Anschaffung heraus und verstehen, welche Rolle die sog. Drei-Objekt-Grenze dabei spielt. Bei individuellen Rückfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wie vermeiden Sie Steuerfallen beim gewerblichen Grundstückshandel?

Erkennen Sie die Risiken und planen Sie umsichtig – sonst drohen erhebliche Nachzahlungen!

Sie haben privat mehrere der folgenden Objekte erworben, errichtet oder grundlegend modernisiert:

- Ein- oder Mehrfamilienhäuser
- unbebaute Grundstücke
- Miteigentumsanteile an Immobilien
- sonstige Immobilieneinheiten, die eigenständig veräußert werden können
- Eigentumswohnungen
- Erbbaurechte
- Gewerbeimmobilien

Wie viele möchten Sie innerhalb von fünf Jahren nach dem Erwerb wieder veräußern?

mehr als drei

weniger als vier



Dies ist ein Indiz für gewerblichen Grundstückshandel. Wahrscheinlich ist der Verkaufsgewinn einkommen- und gewerbsteuerpflichtig.

Weitere Folgen:

- Laufende Mieterträge werden rückwirkend gewerbsteuerpflichtig.
- Da Ihre Grundstücke zu Betriebsvermögen werden, müssen Sie eine Einnahmenüberschussrechnung oder eine Bilanz erstellen.

Bei **Eheleuten** gilt die sog. Drei-Objekt-Grenze für jeden Partner. Daher können beide je drei Objekte innerhalb der Fünfjahresfrist erwerben und gewerbsteuerfrei wieder veräußern.

Ausnahmen:

- **Geerbte und selbst bewohnte Immobilien** sind bei der Drei-Objekt-Grenze nicht mit einzubeziehen (durch vorweggenommene Erbfolge übertragene Immobilien hingegen schon).



Dies ist ein Indiz für private Vermögensverwaltung. Wahrscheinlich unterliegt der Verkaufsgewinn nur der Einkommen-, nicht aber der Gewerbesteuer.

Beträgt der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre (bei einer Erbschaft gerechnet ab dem Kauf durch den Erblasser!)

oder

haben Sie die Immobilie im Verkaufsjahr und den beiden Kalenderjahren davor selbst genutzt (gilt auch für angebrochene Kalenderjahre)?



Der Verkaufsgewinn ist steuerfrei.



Achtung:

- Beim Verkauf von **Großobjekten** kann bereits ab dem ersten Objekt ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen.
- Wenn die Umstände dafür sprechen, dass schon zum Zeitpunkt der Errichtung, Anschaffung oder Modernisierung eine **Veräußerungsabsicht** vorlag, können auch Verkäufe nach fünf Jahren oder von weniger als drei Objekten zum gewerblichen Grundstückshandel führen.
- Sind Sie an einer sog. **Grundstücksgesellschaft** beteiligt und tätigen zudem selbst Immobiliengeschäfte? Dann sind bei der Prüfung, ob Sie gewerblichen Grundstückshandel betreiben, die Grundstücksveräußerungen der Gesellschaft mitzuzählen. Dies gilt, wenn
 - Sie zu mind. 10 % an der Gesellschaft beteiligt sind oder
 - Ihr Gesellschaftsanteil mehr als 250.000 € wert ist.



Keine Gründe für eine Steuerfreiheit sind:

- Notverkäufe der Immobilien wegen Krankheit oder wirtschaftlichen Schwierigkeiten
- Nachträglich erkannte Fehler im Investitionsmodell

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zum gewerblichen Grundstückshandel können Sie gerne einen Termin mit uns vereinbaren.