

Gewerblicher Grundstückshandel: Ausnahme bei erweiterter Kürzung und Drei-Objekt-Grenze

FÜR GEWERBESTEUERPFLICHTIGE

Der Bundesfinanzhof hat klargestellt, dass die **sog. Drei-Objekt-Grenze** keine starre Regel ist. Nach der ständigen Rechtsprechung liegt ein der erweiterter Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes entgegenstehender gewerblicher Grundstückshandel im Regelfall dann vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs von in der Regel fünf Jahren mehr als drei Objekte veräußert werden (sog. Drei-Objekt-Grenze). Wie der Bundesfinanzhof entschied, kann aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls ein gewerblicher Grundstückshandel zu verneinen und die erweiterte Kürzung zu gewähren sein, wenn innerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraums weder Grundstücksveräußerungen noch diese vorbereitenden Maßnahmen erfolgen und erst im sechsten Jahr eine zweistellige Anzahl von Objekten veräußert wird (Az. III R 14/23).

Im Streitfall war die Klägerin eine in eine Immobilienkonzernstruktur eingegliederte GmbH. Zunächst hatte sie zwei Geschäftsführer, die Gesellschafter der Holdinggesellschaft waren. Nach dem Erwerb mehrerer Vermietungsobjekte im Jahr 2007 verstarb einer der Geschäftsführer im Jahr 2012 überraschend. Daraufhin veräußerte die Klägerin im Jahr 2013 dreizehn Immobilien. Das beklagte Finanzamt ging deshalb davon aus, dass die Klägerin von Beginn an einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben hat und daher schon im Jahr 2011 keinen Anspruch auf die erweiterte Kürzung hat. Das Finanzgericht Münster gab der Klage statt und stellte insbesondere darauf ab, dass aus der hohen Anzahl von Veräußerungen allein noch keine bedingte Veräußerungsabsicht im Erwerbszeitpunkt abzuleiten sei.

Der Bundesfinanzhof wies die Revision des Finanzamts als unbegründet zurück. Der Fünf-Jahres-Zeitraum sei zwar keine starre Grenze, bei Grundstücksveräußerungen nach Ablauf von mehr als fünf Jahren und besonders bei erstmaligen Veräußerungen danach müssten jedoch weitere Beweisanzeichen hinzutreten, um von Anfang an einen gewerblichen Grundstückshandel zu bejahen. Die Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls durch das Finanzgericht sei nicht zu beanstanden und widerspreche nicht früheren Entscheidungen des Bundesfinanzhofs. Eine hohe Zahl von Veräußerungen außerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraums oder eine hauptberufliche Tätigkeit im Baubereich führe nicht zwingend zu einem gewerblichen Grundstückshandel. Vielmehr habe das Finanzgericht auch den überraschenden Todesfall als besonderen Umstand des Einzelfalls berücksichtigen dürfen.

Dieser Beitrag gibt den Stand zum Zeitpunkt der Ausgabe (Juli 2025) wieder und ersetzt keine individuelle Beratung. Sprechen Sie uns an: +49 8122 228850 · renate.orthuber@stb-orthuber.de