

28.8.2011

Hans-Joachim Beck

Gewerblicher Grundstückshandel – Die Drei-Objekt-Grenze

Einführung

Gehört eine Immobilie zum Betriebsvermögen, ist der Gewinn aus einer Veräußerung immer steuerpflichtig. Wenn die Immobilie dagegen zum Privatvermögen gehört, weil sie im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung oder zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, ist der Veräußerungsgewinn grundsätzlich steuerfrei. Lediglich wenn es sich um ein sogenannte Spekulationsgeschäft (privates Veräußerungsgeschäft) i.S. des § 23 EStG handelt, fällt Einkommensteuer an. Das ist dann der Fall, wenn die Immobilie innerhalb von 10 Jahre nach der Anschaffung wieder verkauft wird. Wurde sie zu eigenen Wohnzwecken genutzt, kann sie grundsätzlich sogar innerhalb der Spekulationsfrist steuerfrei verkauft werden. Voraussetzung hierfür ist, dass sie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist.

Ander ist es jedoch, wenn der Steuerpflichtige innerhalb eines kurzen Zeitraums mehrere Immobilien verkauft. In diesem Fall geht die Finanzverwaltung davon aus, dass er einen Grundstückshandel betreibt und mit dem Verkauf Gewinne aus Gewerbebetrieb i.S. des § 15 EStG erzielt.

Zur Abgrenzung des gewerblichen Grundstückshandels von der privaten Vermögensverwaltung hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 9.12.1986 (Az. VIII R 317/82) die sogenannte „Drei-Objekt-Grenze“ entwickelt. Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel nur vor, wenn der Steuerpflichtige innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren (Beurteilungszeitraum) mehr als drei Objekte verkauft. Dabei zählen allerdings nur solche Objekte, die er jeweils nicht mehr als 5 Jahre in seinem Eigentum gehabt hat (Besitzdauer)¹. Gehört der Steuerpflichtige mit seinem Beruf der Immobilienbranche an, zählen alle Objekte, die er innerhalb einer Besitzdauer von 10 Jahren verkauft. Zur Begründung hat der BFH ausgeführt, die zeitliche Nähe zwischen Erwerb und Veräußerung rechtfertigt die Vermutung, der Steuerpflichtige habe bereits bei der Anschaffung die zumindest bedingte Absicht gehabt,

¹ BFH, Urt. vom 9. Dez. 1986, Az. VIII 317/82, BStBl. II 1988, S. 244

das Grundstück alsbald wieder zu veräußern. Da die Drei-Objekt-Grenze keine gesetzliche Grundlage oder Anknüpfung hat, ergeben sich allerdings trotz der Entscheidung des Großen Senats vom 10. Dezember 2001² immer wieder Zweifelsfragen.

Die Finanzverwaltung hat diese Grundsätze mit ihrem Schreiben vom 26.3.2004 übernommen (BStBl. I 2004, S. 434).

Vermutung der Veräußerungsabsicht

Wie oben dargestellt, begründet der BFH die Drei-Objekt-Grenze damit, dass die Veräußerung eines Grundstücks innerhalb von 5 Jahren nach seiner Anschaffung die Vermutung rechtfertigt, der Steuerpflichtige habe bereits bei der Anschaffung die zumindest bedingte Absicht gehabt, das Grundstück alsbald wieder zu veräußern. Dementsprechend stellt sich die Frage, ob und wodurch diese Vermutung widerlegt werden könnte. Hierzu haben die Steuerpflichtigen in verschiedenen Verfahren dargelegt, dass sie sich zu dem Verkauf erst auf Grund einer persönlichen oder finanziellen Notlage entschieden hätten oder aber weil die Vermietung sich wesentlich schlechter entwickelt habe als beim Ankauf erwartet. All dies hat der BFH aber als unbeachtlich angesehen und deswegen auch eine Beweiserhebung abgelehnt³. Zur Begründung hat er darauf hingewiesen, dass es nicht auf die Gründe für die Veräußerung ankomme, sondern darauf, welche Absicht der Steuerpflichtige beim Ankauf gehabt habe. Zumindest die bedingte Absicht der Veräußerung sei aber auch in solchen Fällen stets anzunehmen.

Produktionsfälle

Entwickelt worden ist die Drei-Objekt-Grenze vom BFH zu Fällen, in denen der Steuerpflichtige das Grundstück „durchgehandelt“ hat, es also lediglich an- und verkauft hat. Strittig war deshalb, ob die Drei-Objekt-Grenze auch auf sogenannte Produktionsfälle anzuwenden ist, in denen der Steuerpflichtige ein unbebautes Grundstück gekauft und vor dem Verkauf bebaut bzw. den Wert des Grundstücks durch Modernisierung oder Baureifmachung entscheidend erhöht hat.

Der X. Senat des BFH hat hierzu die Ansicht vertreten, dass die Drei-Objekt-Grenze nur gelte, wenn der Steuerpflichtige das Grundstück unverändert weiterveräußere. Dagegen sei die Anzahl der verkauften Objekte nicht maßgeblich, auf den entsprechenden Vorlagebeschluss

² GrS 1/98, BStBl. II 2002, S. 291

³ BFH, Urteile vom 12. Juli 1991, III R 47/88, BStBl. II 1992, S. 143 (Scheidung); vom 29. Oktober 1988, XI R 58/97, BFH/NV 1999, S. 766 (Krankheit); vom 15. Dezember 1992, VIII R 9/90, BFH/NV 1993, S. 656 (keine Zeugenvernehmung)

des X. Senats hin hat der Große Senat des BFH hat hierzu mit Beschluss vom 10. Dezember 2001 zwar entschieden, dass die Drei-Objekt-Grenze grundsätzlich auch in den so genannten Errichtungsfällen gelte⁴. Allerdings kommt die Drei-Objekt-Grenze nicht zur Anwendung, wenn besondere Umstände vorlägen, die von Anfang an auf eine gewerbliche Tätigkeit schließen ließen. Derartige besondere Umstände liegen beispielsweise vor, wenn

- das Grundstück bereits vor der Bebauung verkauft worden ist, oder
- das Objekt nach den Wünschen oder auf Rechnung des Erwerbers errichtet wird oder
- wenn der Steuerpflichtige selbst Bauunternehmer ist und von seinem Unternehmen Leistungen bezieht, die nicht wie unter fremden Dritten abgerechnet werden.

In diesen Fällen kann auch schon bei einem Objekt ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen.

Selbstgenutzte Wohnung

Die selbst genutzte Wohnung ist deshalb grundsätzlich kein Zählobjekt im Rahmen der Drei-Objekt-Grenze⁵. Zumindest, wenn die Eigennutzung auf Dauer angelegt ist, gehört die selbstgenutzte Wohnung zum notwendigen Privatvermögen des Steuerpflichtigen. In diesen Fällen soll nach der Rechtsprechung des BFH davon ausgegangen werden, dass der Steuerpflichtige bei der Anschaffung oder Errichtung keine - auch keine bedingte - Absicht der alsbaldigen Veräußerung gehabt hat.

Objekt

Als Objekt i.S. der Drei-Objekt-Grenze gilt grundsätzlich jedes Grundstück im zivilrechtlichen Sinne, das selbständig veräußert werden kann. Dazu gehören

- Ein Mehrfamilienhaus, unabhängig, davon wie viele Wohnungen sich darin befinden,
- Ein Ein- oder Zweifamilienhaus,
- Eine Eigentumswohnung,
- ein unbebautes Grundstück,
- eine Garage, bzw. ein Wagenabstellplatz.

Garagen und Wagenabstellplätze gelten aber nur dann als selbständige Objekte, wenn sie nicht im Zusammenhang mit einer Wohnung verkauft werden.

⁴ GrS 1/98, BStBl. II 2002, S. 291

⁵ BFH, Urt. vom 18. Sept. 2002, X R 28/00, BStBl. II 2003, S. 133; BFH, Beschluss vom 19. Dezember 2002, IX B 39/02, BFH/NV 2003, S. 479

Veräußerung eines ererbten Grundstücks

Die Veräußerung eines ererbten Grundstücks ist auch dann kein Zählobjekt, wenn sie innerhalb von fünf Jahren nach der Anschaffung durch den Erblasser erfolgt⁶.

Dagegen stellen geschenkte Grundstücke ein Zählobjekt dar. In diesen Fällen kommt es den Zeitraum zwischen der Anschaffung durch den Schenker und der Veräußerung durch den Beschenkten an.

Realteilung

Die Veräußerung eines Objekts, das im Rahmen einer Realteilung auf einen Gesellschafter übergegangen ist, stellt kein Zählobjekt im Rahmen der Drei-Objekt-Grenze⁷ dar. Das gilt auch, wenn im Rahmen der Realteilung Schulden der vermögensverwaltenden Gemeinschaft übernommen worden sind⁸. Denn die Realteilung stellt keine Anschaffung dar.

Verkauf durch eine Kapitalgesellschaft

Der Verkauf von Grundstücken durch eine Kapitalgesellschaft, an der der Steuerpflichtige beteiligt ist, kann ihm im Rahmen der Drei-Objekt-Grenze grundsätzlich nicht zugerechnet werden⁹. Denn grundsätzlich akzeptiert das Einkommensteuerrecht die rechtliche Selbständigkeit der Kapitalgesellschaft, so dass ein „Durchgriff“ nicht zulässig ist. In Ausnahmefällen hat der BFH jedoch die Zurechnung der von einer GmbH vorgenommenen Grundstücksveräußerungen bei dem Gesellschafter zugelassen. Dabei hat der BFH sich einmal einer ähnlichen Argumentation bedient, wie sie der Betriebsaufspaltung zu Grunde liegt. In einem anderen Fall hat der BFH auf die Missbrauchsvorschrift des § 42 AO zurückgegriffen. Nach seiner Ansicht wurde die GmbH zur Veräußerung der Grundstücke lediglich zwischengeschaltet, um in der Person des Steuerpflichtigen die Verwirklichung der Tatbestandsmerkmale des § 15 EStG zu vermeiden¹⁰. Maßgeblich für die Annahme eines Missbrauchs war für den BFH insbesondere der Umstand, dass der erzielte Gewinn bereits bei Übertragung auf die GmbH abgeschöpft wurde, so dass der GmbH nur noch ein geringer Gewinn verblieb. Mit Urteil vom 17.3.2010 (Az. IV R 25/089) hat der BFH allerdings eine Gestaltung anerkannt, bei der der zwischengeschalteten GmbH auch die Bebauung des Grundstücks übertragen wurde.

Beginn der Fünfjahresfrist

6 BFH, Urt. vom 15. März 2000, X R 130/97, BStBl. II 2001, S. 530

7 BFH, Urt. vom 25. Januar 1996, IV R 76/92, BFH/NV 1996, S. 678

8 BFH, Urt. vom 9. Mai 1996, IV R 74/95, BStBl. II 1996, S. 599

9 Vgl. OFD Düsseldorf, vom 9. Juli 1997, StEK, § 15 Nr. 256

10 BFH, Urteil vom 17. Juni 1998, X R 68/95, BStBl. II 1998, S. 667

Die sogenannte Besitzdauer von 5 Jahren beginnt in den Fällen, in denen der Steuerpflichtige sich auf den An- und Verkauf beschränkt, mit dem Ankauf des Grundstücks. Hat der Steuerpflichtige das Grundstück bebaut oder in einer den Wert steigernden Weise modernisiert, beginnt der Zeitraum mit der Fertigstellung der Modernisierung¹¹. Wer also vor dem Verkauf seines Grundstücks das Gebäude modernisiert oder renoviert, um einen besseren Verkaufserlös zu erzielen, bewirkt damit, dass das Objekt zum Zählobjekt wird, auch wenn er es vor mehr als 10 Jahren gekauft hat. Dagegen setzt die bloße Aufteilung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen oder die Parzellierung eines Grundstücks die Frist nicht in Lauf.

Beispiel

Der Steuerpflichtige A hat im Jahre 1995 ein Mehrfamilienhaus in der Stadt B gekauft. Im Jahre 2011 teilt er es in 20 Eigentumswohnungen auf, die er an Kapitalanleger bzw. Mieter verkauft.

Wenn er das Haus vor dem Verkauf nicht modernisiert oder renoviert, ist der Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei. Es handelt sich nicht um ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft, weil er das Grundstück vor mehr als 10 Jahren gekauft hat. Es liegt auch kein gewerblicher Grundstückshandel vor. Die Drei-Objekt-Grenze ist nicht überschritten weil die Eigentumswohnungen keine Zählobjekte darstellen. Denn auch insofern ist maßgeblich, dass die Besitzdauer mehr als 10 Jahre betragen hat. Die Aufteilung in Eigentumswohnungen hat die Besitzdauer nicht neu in Lauf gesetzt.

Hätte A das Gebäude dagegen vor dem Verkauf modernisiert, wäre dadurch die Besitzdauer neu in Lauf gesetzt worden. Wenn er das Grundstück innerhalb von 5 bzw. 10 Jahren danach verkauft, würden die einzelnen Eigentumswohnungen Zählobjekte darstellen und es läge ein gewerblicher Grundstückshandel vor.

Änderung der Steuerbescheide

Wird die Drei-Objekt-Grenze überschritten, sind auch die Veräußerungen der ersten drei Grundstücke gewerblich. Das Finanzamt kann die Steuerbescheide für die vorangegangenen Jahre nach § 173 AO ändern.

¹¹ BFH, Urt. vom 5. 12. 2002, IV R 57/01