

RAW-Partner München

Elsenheimerstraße 43
80687 München
Tel.: +49 89 578382-0
Fax: +49 89 578382-50
E-Mail: muc@raw-partner.de

RAW-Partner Bad Wörishofen

Rudolf-Diesel-Straße 11
86825 Bad Wörishofen
Tel.: +49 8247 9670-0
Fax: +49 8247 9670-40
E-Mail: bw@raw-partner.de

RAW-Partner Berlin

Neue Promenade 3
10178 Berlin
Tel.: +49 30 56553-0
Fax: +49 30 56553-10
E-Mail: berlin@raw-partner.de

RAW-Partner Gera

Siemensstraße 49
07546 Gera
Tel.: +49 365 43752-0
Fax: +49 365 43752-29
E-Mail: gera@raw-partner.de

Wie können Sie Steuerfallen beim gewerblichen Grundstückshandel vermeiden?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

Immobilien sind eine beliebte, wertstabile Geldanlage, die in stürmischen Zeiten an den Börsen sichere und stetige Renditen verspricht. Darüber hinaus werden derzeit auch viele Wohnimmobilien vererbt. Durch die aktuell in vielen Regionen stark steigenden Grundstückspreise kann es für Sie auch eine interessante Option sein, Immobilienbesitz zu verkaufen.

Gegenüber Aktien und anderen Kapitalanlagen haben Immobilien einen entscheidenden Vorteil: Nach Ablauf einer Besitzdauer von zehn Jahren sind Verkäufe komplett einkommensteuerfrei. Aber Vorsicht ist geboten, wenn Sie mehrere Immobilien besitzen und lediglich von Zeit zu Zeit An- und Verkäufe tätigen. Hier kann das Finanzamt einen gewerblichen Grundstückshandel unterstellen. Die Folgen sind drastisch: Ihre steuerfreien Verkäufe können im Nachhinein steuerpflichtig werden, wenn diese insgesamt in den Bereich des gewerblichen Grundstückshandels fallen; außerdem kann zusätzlich auch Gewerbesteuer anfallen.

Die Voraussetzungen für den gewerblichen Grundstückshandel sind komplex: Ob eine Steuerpflicht besteht, kommt auf den Einzelfall an. Wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Objekte verkauft werden sollen, ist auf jeden Fall eine nähere Prüfung notwendig.



Mit Hilfe unserer Infografik auf der nächsten Seite erhalten Sie einen Überblick, unter welchen Voraussetzungen die Gefahr eines gewerblichen Grundstückshandels bestehen kann. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wie können Sie Steuerfallen beim gewerblichen Grundstückshandel vermeiden?

Erkennen Sie die Risiken und treffen Sie Maßnahmen – sonst drohen erhebliche Nachzahlungen!

Haben Sie in den letzten fünf Jahren mehr als insgesamt drei

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

verkauft?

Ja

Nein



Gewerblicher Grundstückshandel kann vorliegen!

Folgen:

- Alle Veräußerungen der letzten fünf Jahre unterliegen der Einkommensteuer und möglicherweise auch der Gewerbesteuer.
- Ebenso werden rückwirkend laufende Mieterträge auch gewerbesteuerpflichtig.
- Da Ihre Grundstücke zu Betriebsvermögen werden, muss zusätzlich eine Einnahmenüberschussrechnung oder eine Bilanz erstellt werden.



Ihre Verkäufe gehören voraussichtlich noch in den Bereich der privaten Vermögensverwaltung.

D.h. Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien sind **nach zehn Jahren einkommenssteuerfrei.**

Keine Steuerpflicht der Verkäufe, auch bei Verkauf von drei Objekten innerhalb von fünf Jahren, wenn

- Ihre Immobilien aus einem Erbe oder einer Schenkung stammt – hier werden die Besitzzeiten des Vorbesitzers auf den Fünf-Jahres-Zeitraum angerechnet
- Sie die Immobilien länger als fünf Jahre zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben.



Gefährliche Sonderfälle bei Immobilienverkäufen:

- Beim Verkauf von Großobjekten kann schon bereits ab dem ersten Objekt ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen.
- Wenn von Anfang an bei mehreren Objekten eine organisierte, unbedingte Veräußerungsabsicht schon beim Erwerb besteht, können auch Verkäufe über den Fünf-Jahres-Zeitraum hinaus zum gewerblichen Grundstückshandel führen.

Grundstücksgesellschaften

Anteile an Grundstücksgesellschaften können ein schädliches Objekt im Rahmen der drei Objekte/Fünf-Jahres-Grenze sein, wenn

- der Anteil an der Gesellschaft mind. 10 % beträgt oder
- der Wert des Anteils mehr als 250.000 € beträgt.



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 Thema Grundstückshandel können Sie gerne einen Termin mit uns vereinbaren.