Steuerrecht

III R 14/23 - Erweiterte Kürzung und Drei-Objekt-Grenze bei erstmaligen Grundstücksveräußerungen im sechsten Jahr

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) liegt ein der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG (des Gewerbesteuergesetzes) entgegenstehender gewerblicher Grundstückshandel im Regelfall dann vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs von in der Regel fünf Jahren (zwischen der Anschaffung oder Errichtung und dem Verkauf) mehr als drei Objekte veräußert werden ("Drei-Objekt-Grenze").

Wie der BFH mit Beschluss vom 20.03.2025 – III R 14/23 entschieden hat, 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 vorbereitende Maßnahmen erfolgen und erst im sechsten Jahr eine zweistellige Anzahl von Objekten veräußert wird.

Klägerin war eine in eine Immobilienkonzernstruktur eingegliederte GmbH. Sie hatte zunächst zwei Geschäftsführer, die Gesellschafter der Holdinggesellschaft waren. Nach dem Erwerb mehrerer Vermietungsobjekte im Jahr 2007 verstarb einer der Geschäftsführer im Jahr 2012 überraschend in mittlerem Alter. Die Klägerin veräußerte daraufhin im Streitjahr 2013 dreizehn Immobilien. Das Finanzamt (FA) ging deshalb davon aus, die Klägerin habe von Beginn an einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben und daher schon im Streitjahr 2011 keinen Anspruch auf die erweiterte Kürzung. Das Finanzgericht (FG) 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 BFH wies die Revision des FA 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 FG sei nicht zu beanstanden und widerspreche nicht früheren BFH-Entscheidungen. 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 FG auch den überraschenden Todesfall als besonderen Umstand des Einzelfalls berücksichtigen dürfen.

BFH-Beschluss vom 20.03.2025 - III R 14/23 - BFH PM 31/2025