

Veröffentlichung der Rechtsanwaltssozietät Nürnberger Schlünder

Große Hamburger Str. 17  
D-10115 Berlin

Tel.: +49 (0)30 20 30 17 90

Fax: +49 (0)30 20 30 17 99

[info@nuernberger-schluender.de](mailto:info@nuernberger-schluender.de)

[www.nuernberger-schluender.de](http://www.nuernberger-schluender.de)

**Großer Senat des Bundesfinanzhofs zum gewerblichen Grundstückshandel  
(am 12. März 2002 veröffentlichter Beschluss des Bundesfinanzhofs vom  
10. Dezember 2001, Aktenzeichen: GrS 1/98)**

Wenn Sie ein Grundstück erwerben, das zu ihrem Privatvermögens gehört, und vor Ablauf von zehn Jahren mit Gewinn veräußern, so müssen Sie auf diesen Gewinn Einkommensteuer bezahlen. Verkaufen Sie erst nach Ablauf von zehn Jahren, dann fällt grundsätzlich keine Steuer an. Etwas anderes gilt, wenn es sich bei der Grundstücksveräußerung um eine gewerbliche Tätigkeit handelt. Nach der Rechtsprechung betreibt derjenige keinen gewerblichen Grundstückshandel, der kurze Zeit nach Anschaffung oder Errichtung eines Objekts, in der Regel nach fünf Jahren, weniger als vier Objekte verkauft (so genannte Drei-Objekt-Grenze). Wegen der grundsätzlichen Bedeutung und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung aller Senate des Bundesfinanzhofs hat der 10. Senat dem Großen Senat die Frage vorgelegt, ob die Errichtung von Wohnobjekten und deren anschließender Verkauf auch schon dann eine gewerbliche Tätigkeit darstellen, wenn weniger als vier Objekte veräußert werden, aber wenn bei Errichtung zumindest die bedingte Absicht zur Veräußerung besteht. Der 10. Senat vertrat die Auffassung, dass unabhängig von der Anzahl der veräußerten Objekte dann von einer gewerblichen Tätigkeit gesprochen werden kann, wenn die Tätigkeit dem Bild eines produzierenden Bauunternehmers oder Bauträgers entspreche.

Der Große Senat ist dem nicht gefolgt. Zum einen hat der Große Senat deutlich gemacht, dass die Drei-Objekt-Grenze in der Regel auch in Fällen der Bebauung und des anschließenden Verkaufs gilt. Zum anderen hat er gesagt, dass es sich bei der

Drei-Objekt-Grenze nicht um eine Freigrenze handelt, die immer gilt. Zwar hat nach Auffassung des Großen Senats die Zahl der Objekte und der zeitliche Abstand zwischen Anschaffung, Bebauung und Verkauf indizielle Bedeutung, so dass die Drei-Objekt-Grenze in der Regel gilt. Diese Grenze sei als äußerlich erkennbares Merkmale solange als Beweisanzeichen gerechtfertigt, als sich nicht aus besonderen Umständen etwas anderes ergibt. Denn oft kann nicht zweifelsfrei festgestellt werden, ob der Verkäufer auch von Anfang an eine Veräußerungsabsicht gehabt hat, weil es sich hierbei nur um eine innere Tatsache handelt.

Allerdings kann die Drei-Objekt-Grenze sowohl nach oben als nach unten widerlegt werden. Auch wenn die Drei-Objekt-Grenze überschritten ist, liegt dann kein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn eindeutige Anhaltspunkte gegen eine von Anfang an bestehende Veräußerungsabsicht sprechen. Andererseits können auch bei einer Veräußerung von weniger als vier Objekten besondere Umstände auf eine gewerbliche Betätigung schließen lassen, so etwa, wenn das Grundstück schon vor seiner Bebauung verkauft worden ist oder wenn ein Grundstück von vornherein auf Rechnung oder nach Wünschen des Erwerbers bebaut wird.

Den Beschluss in voller Länge finden Sie im Internet unter:

<http://www.bundesfinanzhof.de/www/entscheidungen/2002.3.13/GRS198.html>

(Stand: 29.08.2002, für den Link und dessen Inhalt übernehme ich keine Verantwortung)