

Veräußerung von 13 Objekten nach Ablauf des Fünf-Jahres-Zeitraums

Ein Zeitraum von sechs Monaten ist keine nur geringfügige Überschreitung des Fünf-Jahres-Zeitraums, die einen gewerblichen Grundstückshandel indiziert.

Grundsatz

Von einem gewerblichen Grundstückshandel kann im Regelfall ausgegangen werden, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Anschaffung bzw. Errichtung und Verkauf, d. h. von etwa fünf Jahren, mindestens vier Objekte veräußert werden, weil die äußeren Umstände dann den Schluss zulassen, dass es dem Steuerpflichtigen auf die Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte durch Umschichtung ankommt.

Durch das Überschreiten der Drei-Objekt-Grenze wird die innere Tatsache der bedingten Veräußerungsabsicht im Zeitpunkt des Erwerbs indiziert. Dagegen kommt dem Fünf-Jahres-Zeitraum nur eine indizielle Bedeutung zu.

Immobilien, die erst nach Ablauf von fünf, aber innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb veräußert werden, können gleichwohl einem gewerblichen Grundstückshandel zuzurechnen sein. Bei Hinzutreten besonderer Umstände verlängert sich der Fünfjahreszeitraum z. B. bei einer nur geringfügigen zeitlichen Überschreitung einer größeren Anzahl von Objekten, der Ausübung eines branchennahen Hauptberufs oder kontinuierlich fortlaufenden Grundstücksankäufen und Grundstücksverkäufen.

Sachverhalt

Im Streitfall wurden 13 Objekte erst nach Ablauf des Fünf-Jahres-Zeitraums veräußert. Der Fünf-Jahres-Zeitraum war

- bei einem Objekt um fünf Monate,
- bei sieben Objekten um sechs Monate,
- bei vier Objekten um sechseinhalb Monate und
- bei einem Objekt um siebeneinhalb Monate überschritten.

Entscheidung

Das FG sah hierin keine lediglich geringfügige Überschreitung.

Das einzige Indiz, welches im Streitfall für eine im Erwerbszeitpunkt bestehende bedingte Veräußerungsabsicht sprechen könnte, ist die Anzahl von 13 veräußerten Objekten.

Nach Auffassung des FG kann dieses Indiz allein jedoch nicht dazu führen, dass von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist. Denn nach Überschreiten des Fünf-

Jahres-Zeitraums müssen Umstände hinzutreten, die ein hinreichendes Gewicht aufweisen, um die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels zu rechtfertigen.

Dies war im Streitfall jedoch nicht gegeben. Vielmehr war die hohe Anzahl der Grundstücksveräußerungen durch das überraschende Versterben eines Gesellschafter-Geschäftsführers im Alter von nur 55 Jahren bedingt.

FUNDSTELLE

FG Münster 26.4.23, 13 K 3367/20 G, Rev. BFH III R 14/23, www.de/astw, Abruf-Nr. 235924