Downloaded from Blogs on 19.11.2026 22:58h

By PwC Deutschland | 15. Juni 2023

Kein gewerblicher Grundstückshandel bei Veräußerungen ca. sechs Monate nach Ablauf der Fünfjahresfrist und Nichtvorliegen besonderer Umstände

Das Finanzgericht Münster hat in einem aktuellen Urteil entschieden, dass die Grenze zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels bei der Veräußerung von 13 Objekten ca. sechs Monate nach Ablauf des Fünfjahreszeitraums nicht überschritten ist, wenn keine besonderen Umstände für eine Verlängerung hinzutreten.

Downloaded from Blogs on 19.11.2026 22:58h

Sachverhalt

Die Klägerin war die Rechtsnachfolgerin einer GmbH, welche mit einem notariellen Vertrag insgesamt 13 Objekte an eine einzige Erwerberin veräußerte. Der Fünfjahreszeitraum zwischen Anschaffung und Verkauf war bei einem Objekt um 5 Monate, bei sieben Objekten um 6 Monate, bei vier Objekten um 6 ½ Monate und bei einem Objekt um 7 ½ Monate überschritten. Das Finanzamt versagte die beantragte erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags für Grundstücksunternehmen gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG mit der Begründung, dass die Tätigkeit der GmbH über eine reine Vermögensverwaltung hinausgegangen sei. Die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel sei überschritten worden.

Im Rahmen des Klageverfahrens berief sich die Klägerin darauf, dass ursprünglich keine Veräußerungsabsicht bestanden habe. Der Verkauf der Immobilien sei durch das überraschende Ableben eines der Geschäftsführer der GmbH, der zugleich mittelbar an dieser beteiligt war, veranlasst worden. Da die Alleinerbin Bankbürgschaften des mit 55 Jahren verstorbenen Gesellschafter-Geschäftsführers nicht habe übernehmen wollen und eine Haftungsfreistellung von den Banken abgelehnt worden sei, seien die Immobilien zur Ablösung der Darlehen veräußert worden.

Richterliche Entscheidung

Das Finanzgericht Münster hat der Klage vollumfänglich stattgegeben. Die GmbH habe die Grenze der Vermögensverwaltung nicht überschritten. Von einem gewerblichen Grundstückshandel könne im Regelfall ausgegangen werden, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen Anschaffung und Verkauf, d.h. von etwa fünf Jahren, mindestens vier Objekte veräußert würden. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs komme dem Fünfjahreszeitraum nur eine indizielle Bedeutung zu, sodass sich dieser Zeitraum bei Hinzutreten besonderer Umstände verlängern könne.

Im Streitfall hätten jedoch keine derartigen Umstände vorgelegen. So habe die GmbH mit dem Unternehmensgegenstand Vermietung und Verpachtung keinen „branchennahen“ Hauptberuf ausgeübt. Die (branchenüblichen) Tätigkeiten weiterer Gesellschaften, die derselben Unternehmensgruppe wie die GmbH angehören würden, seien der GmbH aufgrund des körperschaftsteuerlichen Trennungsprinzips nicht zuzurechnen. Weder der Zeitraum, um den die Fünfjahresfrist überschritten worden sei, sei mit ca. 6 Monaten als geringfügig einzustufen, noch habe eine vollumfängliche Fremdfinanzierung vorgelegen.

Als Indiz gegen eine im Erwerbszeitpunkt bereits bestehende Verkaufsabsicht spreche vielmehr, dass für 80 % der aufgenommenen Darlehensbeträge eine längerfristige Laufzeit vereinbart worden und daher eine Vorfälligkeitsentschädigung angefallen wäre. Die hohe Anzahl der Verkäufe rechtfertige ebenfalls nicht die Annahme einer im Erwerbszeitpunkt bestehenden bedingten Veräußerungsabsicht, da die Veräußerung auf das überraschende Versterben des Gesellschafter-Geschäftsführers und somit auf ein unvorhersehbares Ereignis zurückzuführen sei.

Das Finanzgericht hat wegen grundsätzlicher Bedeutung die Revision zugelassen.

Fundstelle

Downloaded from Blogs on 19.11.2026 22:58h

Finanzgericht Münster, Urteil vom 26. April 2023 (13 K 3367/20 G), siehe den Newsletter Juni 2023 des Finanzgerichts; die Revision ist beim BFH unter dem Az. III R 14/23 anhängig.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Gewerblicher Grundstückshandel