Downloaded from Blogs on 30.10.2026 09:42h

By PwC Deutschland | 23. Mai 2025

Erweiterte Kürzung und Drei-Objekt-Grenze bei erstmaligen Grundstücksveräußerungen im sechsten Jahr

Wie der Bundesfinanzhof (BFH) in einem aktuellen Beschluss 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.

Downloaded from Blogs on 30.10.2026 09:42h

Hintergrund

class="MsoNormal" style="margin-bottom: 6.0pt; line-height: 13.9pt; background: white;">Nach der ständigen Rechtsprechung des BFH liegt ein der erweiterten Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes (GewStG) 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").

Sachverhalt

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 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 Münster 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 (siehe unseren **Blogbeitrag**).

Entscheidung des BFH

Der BFH wies die Revision des Finanzamts 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 Finanzgericht 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 Finanzgericht auch den überraschenden Todesfall als besonderen Umstand des Einzelfalls berücksichtigen dürfen.

Fundstelle

BFH, Urteil vom 20. März 2025 (**III R 14/23**), veröffentlicht am 22. Mai 2025, vgl. die **Pressemitteilung 031/25**.

Downloaded from Blogs on 30.10.2026 09:42h

Eine englische Zusammenfassung dieses Urteils finden Sie **hier**.

Schlagwörter

Einkommensteuerrecht, Gewerbesteuerrecht, Gewerblicher Grundstückshandel, erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung