



### **Steuerfalle: Verkauf von mehreren Wohnungen als private Immobilienveräußerung oder gewerblicher Immobilienhandel?**

Die Frage, ob Immobilienveräußerungen (wie etwa der Verkauf von mehreren Eigentumswohnungen) private Grundstücksveräußerungen darstellen oder im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels erfolgen, ist an unterschiedliche steuerliche Konsequenzen geknüpft und kann für den Steuerpflichtigen – abhängig von den Umständen des Einzelfalles – zu steuerlichen Nachteilen führen. „Grundstück“ ist hier als steuerlicher Begriff zu verstehen, der Immobilien unterschiedlichster Art – nicht nur Grund und Boden – umfasst. Beispielsweise der Verkauf mehrerer Wohnungen bedarf daher aus steuerlicher Sicht einer sorgfältigen Planung.

Ganz allgemein stellt sich im Zusammenhang mit Liegenschaftsveräußerungen regelmäßig die Frage, ob eine bloße (private) Vermögensverwaltung vorliegt (private Grundstücksveräußerungen), bei der die laufende Fruchtziehung im Vordergrund steht, oder ob es sich um eine Vermögensverwertung im Rahmen einer betrieblichen Tätigkeit durch Ausnutzung substanzieller Vermögenswerte handelt (gewerblicher Grundstückshandel). Nach Ansicht der Finanzverwaltung liegt gewerblicher Grundstückshandel etwa dann vor, wenn die planmäßige Parzellierung, Aufschließung (Baureifmachung) und anschließende Verwertung des Liegenschaftsvermögens erfolgt.

Liegt unter Berücksichtigung der Umstände und des Gesamtbildes des Einzelfalles ein gewerblicher Grundstückshandel vor, so sind die ab dem Zeitpunkt der Einlage in den Grundstückshandel entstehenden Gewinne aus der Veräußerung von Liegenschaftsvermögen (wie etwa von mehreren Eigentumswohnungen) anstelle mit dem begünstigenden 30%igen Immobilienertragsteuersatz mit dem bis zu 55%igen progressiven Einkommensteuertarif zu besteuern.

Als Zeitpunkt der Einlage in den gewerblichen Grundstückshandel gilt dabei die erstmalige Manifestierung des Verkaufswillens. Dieser Zeitpunkt kann etwa bereits beim Erwerb der Grundstücke oder aber erst bei Beginn der Verwertungshandlungen gegeben sein. Dies ist insoweit wesentlich, als bei einer Einlage erst unmittelbar vor dem Verkauf, der mit dem bis zu 55%igen progressiven Einkommensteuertarif zu versteuernde Veräußerungsgewinn mangels Wertsteigerung ab dem Zeitpunkt der Einlage im Einzelfall vernachlässigbar gering sein könnte. Liegt jedoch zwischen dem Zeitpunkt der Einlage und dem Verkauf ein längerer Zeitraum (etwa weil sich der Verkauf der Wohnungen über mehrere Jahre erstreckt) und kommt es in diesem Zeitraum zu signifikanten Wertsteigerungen, kann dies im Vergleich zur Veräußerung aus dem Privatvermögen zu einer empfindlichen Steuer Mehrbelastung führen.

Demgegenüber besteht bei Liegenschaftsveräußerungen im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels – anders als bei privaten Grundstücksveräußerungen, die dem 30%igen Steuersatz unterliegen – die Möglichkeit damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen (wie etwa

Vertragserrichtungskosten, Beratungskosten, Maklerkosten etc) steuermindernd geltend zu machen und gegebenenfalls daraus entstehende Verluste in Folgejahre vorzutragen.

Werden mehrere Eigentumswohnungen bei Vorliegen der Voraussetzungen im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels veräußert, kann es zu einer erheblichen Steuer(mehr)belastung kommen. Sind derartige „Immobilienprojekte“ angedacht, empfiehlt es sich daher rechtzeitig auch eine sorgsame steuerliche Planung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalles im Vorfeld vorzunehmen, um nachteilige Konsequenzen zu vermeiden und eine steueroptimale Lösung für Ihren individuellen Einzelfall zu finden.

Stichwörter: Immobilie, Steuerberater, Wohnung, Handel, Grundstück

Stand: Mai 2019 | LBG