



# Die Drei-Objekt-Grenze

## Strategische Planung von Immobilienverkäufen

Wer innerhalb von 5 Jahren mehr als 3 Objekte verkauft, wird vom Finanzamt als gewerblicher Grundstückshändler eingestuft. Die Konsequenzen: Gewerbesteuer, IHK-Pflichtmitgliedschaft und der Verlust steuerlicher Vorteile der privaten Vermögensverwaltung.

### ■ Achtung: Konsequenzen bei Überschreitung

Gewerbesteuer • IHK-Pflichtmitgliedschaft • Verlust der 10-Jahres-Spekulationsfrist  
Rückwirkende Besteuerung aller Verkäufe als Gewerbebetrieb möglich!

## Prüfkriterien

### 1. Zählweise der Objekte (Objektbegriff)

*Die rechtliche Einheit zählt – nicht das physische Gebäude!*

- ☐ Ich habe die Zählweise verstanden
- ☐ Teilungserklärungen meiner Objekte geprüft

#### Wohnungseigentum:

1 MFH in 5 ETW aufgeteilt = 5 Objekte (jede Wohnung zählt einzeln)

#### Zubehör:

Garagen/Stellplätze zählen nicht separat, wenn mit Wohnung verkauft

#### GbR-Beteiligungen:

Verkäufe der GbR werden Gesellschaftern anteilig zugerechnet!

Anzahl meiner Objekte lt. Zählweise:

### 2. 5-Jahres-Zeitraum überwachen

- ☐ Relevanter 5-Jahres-Zeitraum notiert

Beginn des Zeitraums:

Ende des Zeitraums:

#### Wichtig – Haltedauer:

Liegt Anschaffung bis Verkauf unter 5 Jahren → Veräußerungsabsicht vermutet!



### 3. Ausschlusskriterien (Bauträger-Verdacht)

*Gewerblichkeit auch unter 3 Objekten möglich!*

- ☐ Keine kurzfristige Ankauf-Sanierung-Verkauf-Strategie
- ☐ Kein Verkauf vor Fertigstellung (Bauträger-Merkmal)
- ☐ Keine Aufteilung in ETW kurz vor Verkauf
- ☐ Keine erheblichen Modernisierungen kurz vor Verkauf
- ☐ Keine kurzfristige, nur auf Veräußerung ausgelegte Finanzierung

**Branchennähe beachten:**

Architekten, Bauunternehmer, Makler werden strenger geprüft!

- ☐ Ich bin nicht in einer immobiliennahen Branche tätig

*Notizen zu meiner Situation:*

### 4. Erweiterte Zählweise: Ehegatten, GbRs, Erben

*Auch Beteiligungen an Gemeinschaften werden gezählt!*

#### 4.1 Ehegatten

- Jeder Ehegatte hat eigenes Kontingent von 3 Objekten
- Gemeinsam gehaltene Immobilie (50/50) = 1 volles Objekt pro Partner
- Infektionsgefahr: Gewerblichkeit kann auf Partner ausstrahlen

- ☐ Verkäufe meines Ehepartners berücksichtigt

#### 4.2 Beteiligungen an Personengesellschaften (GbR)

- Durchgriffs-Prinzip: GbR-Verkäufe werden Gesellschaftern zugerechnet
- Beispiel: 2 private Objekte + 1 GbR-Verkauf = 3 Objekte erreicht!

- ☐ Meine GbR-Beteiligungen geprüft

#### 4.3 Erbengemeinschaften

- Privileg: Verkauf geerbten Grundbesitzes oft nicht gewerblich
- Achtung: Auszahlung von Miterben = entgeltlicher Erwerb → Zählung beginnt!

- ☐ Erbschaftsverkäufe dokumentiert



## 5. Protokoll der verkauften Objekte

Dokumentieren Sie jeden Verkauf (auch Anteilsverkäufe)

### Verkauf 1:

Objekt/Adresse:

Verkaufsdatum:

Einheiten:

Art:

### Verkauf 2:

Objekt/Adresse:

Verkaufsdatum:

Einheiten:

Art:

### Verkauf 3:

Objekt/Adresse:

Verkaufsdatum:

Einheiten:

Art:

Summe verkaufter Objekte im 5-Jahres-Zeitraum:

von max. 3

### Mein Status:

☐

Grün

(0-1 Verkäufe)

☐

Gelb

(2 Verkäufe)

☐

Rot

(3 Verkäufe)



## 6. Strategische Dokumentation (Nachweise)

*Bei Finanzamts-Rückfragen sofort auskunftsfähig sein!*

### Halteabsicht dokumentieren:

- ☐ Vermietungsbemühungen dokumentiert (Anzeigen, Mietverträge)
- ☐ Langfristige Vermögensverwaltung war ursprüngliche Absicht

### Anlass des Verkaufs (private Gründe):

- ☐ Erbschaft/Scheidung/Finanzbedarf für Eigennutzung
- ☐ Nachweise über private Verkaufsgründe vorhanden

*Notizen zu Verkaufsgründen:*

## 7. Ihre nächsten Schritte zum Schutz Ihres Status

- ☐ **Struktur-Check:**  
Prüfen Sie alle GbR-Beteiligungen und Gemeinschaften der letzten 5 Jahre
- ☐ **Timing-Strategie:**  
Bei 2 Verkäufen: Nächsten Notartermin nach Ablauf der 5-Jahres-Frist
- ☐ **Dokumentation:**  
Detailliertes Protokoll aller Verkäufe (auch Anteilsverkäufe) führen

### Wichtiger Hinweis

Lassen Sie sich bei Unsicherheit von einem Steuerberater beraten. Die Drei-Objekt-Grenze ist komplex und Fehleinschätzungen können teuer werden.



## Weitere kostenlose Ressourcen für Sie

Auf [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de) finden Sie umfassende Unterstützung für Ihre finanzielle Zukunft:

Profitieren Sie von praxiserprobten Checklisten für verschiedenste Lebenssituationen, nutzen Sie intelligente Online-Rechner für präzise Finanzplanungen und bleiben Sie mit aktuellen Expertenbeiträgen zu Vermögensaufbau, Immobilien, Finanzierung und Steuern stets bestens informiert.

**Für Ihren Immobilienkauf finden Sie bei uns unter anderem folgende Checklisten und Rechner:**

- Dokumenten-Checkliste für Bank & Notar
- Besichtigungs-Checkliste für Immobilien
- Kaufnebenkosten-Rechner
- Immobilien vs. ETF-Rendite-Vergleichsrechner

Alle Inhalte sind sorgfältig aufbereitet und kostenfrei verfügbar – damit Sie fundierte Entscheidungen für Ihre finanzielle Sicherheit treffen können.

Außerdem versenden wir einen wöchentlichen Newsletter, damit Sie über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben.

→ [www.g-nz.de](http://www.g-nz.de)