

Immobilien im Betrieb

Was vor dem Notartermin geklärt sein sollte, beim Kauf und beim Verkauf



Eine Halle, ein Lagerplatz, ein Grundstück für den nächsten Standort, und irgendwann der Verkauf eines Objekts, das nicht mehr gebraucht wird. Bei Immobilien entscheidet sich fast alles vor der Unterschrift beim Notar. Danach lässt sich die Steuer meist nur noch berechnen, nicht mehr gestalten. Seite 1 behandelt den Kauf, Seite 2 den Verkauf.

SEITE 1 · KAUF

Grunderwerbsteuer

KAUFPREIS =

Grund & Boden	Gebäude	Betriebs- vorrichtungen	Maschinen & Inventar	PV mit Einspeisung
GRUNDERWERBSTEUER		KEINE GRUNDERWERBSTEUER		

- ☐ **Bemessungsgrundlage verstehen** 3,5–6,5 %
 Grunderwerbsteuer fällt auf die Gegenleistung an, also den Kaufpreis plus übernommene Verpflichtungen. Der Satz hängt vom Bundesland ab. Entscheidend ist, was genau zum Kaufpreis gehört.
 - ☐ **Was nicht in die Grunderwerbsteuer gehört** § 2 GrEStG
 Betriebsvorrichtungen wie Hallenkran, betrieblicher Lastenaufzug, Absaug- oder Lackieranlage, außerdem Maschinen, bewegliches Zubehör und Inventar sowie eine Aufdach-PV-Anlage mit überwiegender Netzeinspeisung. Indach-PV, Solarthermie und PV zur Eigenversorgung zählen dagegen zum Gebäude.
 - ☐ **Aufteilung im Kaufvertrag ausweisen**
 Mitverkaufte Betriebsvorrichtungen, Maschinen und Inventar gehören mit eigenem Preis in den Vertrag, belegt mit Anlagenverzeichnis, Restbuchwerten oder Gutachten. Fehlt die Aufteilung, kann das Finanzamt den gesamten Kaufpreis ansetzen. Ist sie nicht nachvollziehbar, schätzt es selbst.
- TIMING-HINWEIS**
Die Aufteilung muss im Vertrag stehen. Nach der Beurkundung lässt sie sich kaum noch nachreichen.
- ☐ **Kaufpreis auch für die Abschreibung aufteilen**
 Grund und Boden wird nicht abgeschrieben, das Gebäude über Jahrzehnte, Betriebsvorrichtungen deutlich schneller. Eine begründete Aufteilung im Vertrag ist für die AfA genauso wichtig wie für die Grunderwerbsteuer.
 - ☐ **Grundstück und Bau nicht koppeln** einheitl. Erwerbsgegenstand
 Steht beim Grundstückskauf schon fest, wer baut und wie gebaut wird, kann die Grunderwerbsteuer auch auf die Baukosten anfallen, typischerweise wenn das Grundstück vom Bauträger kommt oder über ihn vermittelt wird. Deshalb: Grundstück zuerst kaufen, Bauunternehmer frei wählen, Fremdangebote einholen und beides dokumentieren.
 - ☐ **Vor dem Notartermin klären, wer kauft**
 Der Betrieb, der Inhaber privat oder eine eigene Gesellschaft? Wird eine privat gehaltene Halle an den eigenen Betrieb vermietet, kann eine Betriebsaufspaltung entstehen. Das prüft man vorher, nicht im Nachhinein. Mehr dazu im Struktur-Check (Checkliste 03).

Gewerblicher Grundstückshandel

Wer mehrere Objekte innerhalb weniger Jahre verkauft, kann steuerlich vom Vermieter zum Grundstückshändler werden. Für Bauunternehmer liegt diese Grenze oft näher als gedacht.

- ☐

So wird gezählt
 Jede Wohnung, jedes Haus und jedes Grundstück zählt als ein Objekt, unabhängig von Größe und Wert. Wird ein Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt und einzeln verkauft, ist die Grenze schnell erreicht.

Drei-Objekt-Grenze

- ☐

Das Zeitfenster kennen
 Maßgeblich sind in der Regel 5 Jahre zwischen Kauf, Bau oder Modernisierung und Verkauf. Bei Branchenkundigen wie Bauunternehmern kann die Finanzverwaltung das Fenster auf bis zu 10 Jahre ausdehnen.

5 Jahre · bis 10 Jahre

- ☐

Was nicht mitzählt
 Objekte, die mindestens 5 Jahre selbst bewohnt oder langfristig vermietet wurden, fließen in der Regel nicht ein. Das sollte dokumentiert sein.

- ☐

Wann schon ein Verkauf reicht
 Die Drei-Objekt-Grenze ist ein Anhaltspunkt, keine Freigrenze. Auch ein einziger Verkauf kann gewerblich sein, wenn vor Fertigstellung verkauft, nach Wünschen des Käufers gebaut oder ein Großobjekt nach Art eines Bauträgers entwickelt und verkauft wird.

BMF 26.03.2004

MEINE OBJEKTE · ZUM AUSFÜLLEN

OBJEKT	KAUF / BAU (JAHR)	VERKAUF (JAHR)	NUTZUNG BIS DAHIN

AMPEL · ALLGEMEINE EINORDNUNG

Objekte zählen, dann ankreuzen, was am ehesten zutrifft.

☒ Spricht eher dagegen ☐

Höchstens drei Objekte innerhalb von fünf Jahren nach Kauf oder Bau verkauft. Die übrigen sind langfristig vermietet oder selbst genutzt. Kein Verkauf vor Fertigstellung.

☒ Ein genauerer Blick lohnt sich ☐

Das dritte Objekt im Zeitfenster ist verkauft und ein weiteres geplant. Oder: Verkauf kurz nach Ablauf der fünf Jahre, Modernisierung oder Aufteilung in Wohnungen kurz vor dem Verkauf.

☒ Gewerblicher Grundstückshandel liegt nahe ☐

Vier oder mehr Objekte im Zeitfenster. Oder: Bau mit Verkaufsabsicht, Verkauf vor Fertigstellung oder nach Käuferwunsch.

Wird es gewerblich: Die Objekte gelten als Umlaufvermögen ohne AfA, die Gewinne sind gewerbsteuerpflichtig, und die 10-Jahres-Frist für private Verkäufe hilft nicht.

DARAUF ACHTEN WIR IM FRÜHWARN-PRINZIP

Kaufverträge sehen wir vor dem Notartermin, nicht danach. Verkaufspläne laufen im Quartalscheck mit, damit die Zahlung stimmt, bevor das nächste Objekt in den Verkauf geht.

Mehr zu unserer Spezialberatung für Bau & Handwerk: [kunze-kirchhoff.de](https://www.kunze-kirchhoff.de)