Immobilien-steuerrecht

Für unsere Mandanten, Geschäftspartner und Unternehmen der Region

#2 2026



THEMA 1:
Grunderwerbsteuer bei Share Deals: Aktuelle EuGH-Rechtsprechung

THEMA 2:
Neue Rechtsprechung zur erweiterten Grundstücks-kürzung

THEMA 3:
§ 6b-Rücklage: Vorbesitz-zeiten bei Schwester-personengesellschaften

HLB STÜCKMANN

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Immobilienbesteuerung bleibt in Bewegung. Auch in der zweiten Jahreshälfte wurden einige Entscheidungen getroffen, die für die Praxis von Bedeutung sind bzw. sein können.

Besondere Aufmerksamkeit in der Fachwelt erfährt derzeit ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs zur portugiesischen Grunderwerbsteuer auf Share Deals. Inwieweit die Entscheidung für die deutschen Grunderwerbsteuertatbestände von Bedeutung sein kann, beleuchten wir in unserem ersten Beitrag.

Auch die erweiterte Grundstückskürzung beschäftigt die Gerichte unverändert: Aktuelle Entscheidungen zur Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen und zum unterjährigen Verkauf des letzten Grundstücks zeigen einmal mehr, dass bei Immobiliengesellschaften häufig die Details der konkreten Gestaltung entscheidend sind.

Daneben werfen wir einen Blick auf ein Urteil zur Inanspruchnahme der Rücklage im Sinne des § 6b Einkommensteuergesetz. Konkret ging es in der Entscheidung um die einzuhaltende Vorbesitzzeit.

Abgerundet wird das Rundschreiben durch relevante Entscheidungen zur Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau und zur Zehnjahresfrist bei privaten Grundstücksveräußerungen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und eine schöne Weihnachtszeit.

Ihr Prof. Dr. Oliver Middendorf
und Ihr Mike Rickermann

EuGH-Urteil „Nova Iberomoldes“: Grunderwerbsteuer auf die Einbringung von Anteilen an portugiesischen Immobiliengesellschaften unionsrechtswidrig

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit Urteil vom 4.6.2026 entschieden, dass Portugal auf die Einbringung von Anteilen an grundbesitzenden Gesellschaften in eine Kapitalgesellschaft gegen Gewährung von Gesellschaftsanteilen keine Grunderwerbsteuer erheben darf. Der EuGH sah in dem Vorgang eine geschützte Umstrukturierung im Sinne der Kapitalansammlungsrichtlinie (2008/7/EG). Nun soll der Bundesfinanzhof (BFH) dem EuGH die Frage vorgelegt haben, ob diese Grundsätze auch auf die deutsche Grunderwerbsteuer anzuwenden sind.

Hintergrund

Die Kapitalansammlungsrichtlinie (2008/7/EG) schützt bestimmte Kapitalzuführungen und Umstrukturierungen von Kapitalgesellschaften vor einer Belastung mit sog. indirekten Steuern. Zu den geschützten Vorgängen gehören beispielsweise die Einbringung mehrheitsvermittelnder Beteiligungen an grundbesitzenden Gesellschaften gegen Gewährung von Gesellschaftsanteilen und bestimmte Verschmelzungen von Kapitalgesellschaften, die mittelbar an grundbesitzenden Gesellschaften beteiligt sind. Von diesem Besteuerungsverbot darf nur in den abschließend in der Kapitalansammlungsrichtlinie geregelten Ausnahmefällen abgewichen werden. Einer dieser Ausnahmefälle ist die Erhebung von Besitzwechselsteuern auf die Einbringung von Grundstücken in eine Kapitalgesellschaft, also die zivilrechtliche Übertragung von Grundstücken.

Entscheidung des EuGH

Im Streitfall wurde die portugiesische Aktiengesellschaft Nova Iberomoldes durch Sacheinlagen gegründet. Die Alleinaktionärin brachte Beteiligungen an mehreren Gesellschaften ein, von denen zwei über portugiesischen Grundbesitz verfügten. Als Gegenleistung erhielt sie sämtliche Anteile an der neu gegründeten Gesellschaft. Obwohl die Grundstücke im Eigentum der jeweiligen Gesellschaften verblieben und somit nicht unmittelbar übertragen wurden, unterwarf die portugiesische Finanzverwaltung den Vorgang der portugiesischen Grunderwerbsteuer. Nach portugiesischem Recht wird die Vereinigung von mindestens 75 % der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft einem Immobilienerwerb gleichgestellt und der

Grunderwerbsteuer unterworfen. Dass die bisherige Alleinaktionärin weiterhin unverändert mittelbar an den Grundstücken beteiligt ist, steht dem nicht entgegen.

Der EuGH ordnete den Vorgang als Umstrukturierung im Sinne der Kapitalansammlungsrichtlinie ein. Da die Richtlinie die Erhebung indirekter Steuern auf solche Umstrukturierungen grundsätzlich untersagt, durfte der Vorgang nicht mit portugiesischer Grunderwerbsteuer belastet werden.

Mögliche Auswirkungen auf die deutsche Grunderwerbsteuer

Die Entscheidung ist zur portugiesischen Grunderwerbsteuer ergangen. Die zugrunde liegende Regelung weist jedoch strukturelle Ähnlichkeiten mit den deutschen Grunderwerbsteuertatbeständen für Share Deals auf. Auch diese knüpfen an Anteilsbewegungen an, bei denen das zivilrechtliche Eigentum an den Grundstücken unverändert bleibt.

Das Urteil könnte daher insbesondere für Sachverhalte Bedeutung entfalten, in denen eine Anteilsbewegung im Rahmen einer von der Kapitalansammlungsrichtlinie geschützten Kapitalzuführung oder Umstrukturierung Grunderwerbsteuer auslöst. Nicht betroffen sind dagegen grundsätzlich Vorgänge, bei denen das Eigentum an dem Grundstück selbst zivilrechtlich übertragen wird.

Kürzlich soll nun der BFH dem EuGH die Frage vorgelegt haben, ob die Besteuerung einer Vereinigung von Anteilen an einer grundbesitzenden Gesellschaft mit der Kapitalansammlungsrichtlinie vereinbar ist. Bis zu dessen Entscheidung bleibt offen, ob und in welchem Umfang die deutschen grunderwerbsteuerlichen Share-Deal-Tatbestände bei geschützten Kapitalzuführungen und Umstrukturierungen angewendet werden dürfen.

Eine Reaktion vonseiten des Gesetzgebers ist derzeit nicht zu erwarten. In ihrer Antwort vom 12.8.2026 auf eine Kleine Anfrage vertrat die Bundesregierung die Auffassung, das EuGH-Urteil habe keine unmittelbaren Auswirkungen auf die deutsche Grunderwerbsteuer. Es betreffe eine portugiesische Steuer, die sich von der deutschen Grunderwerbsteuer unterscheide.

» **EMPFEHLUNG: Bei noch nicht bestandskräftigen Grunderwerbsteuerbescheiden im Zusammenhang mit Anteilsbewegungen sollte geprüft werden, ob die Festsetzung unter Berufung auf die Kapitalansammlungsrichtlinie sowie das anhängige BFH-Verfahren durch Einspruch und Antrag auf Ruhen des Verfahrens offengehalten werden kann. Gerne unterstützen wir Sie bei der Prüfung und dem weiteren Vorgehen.**

Erweiterte Grundstückskürzung: Aktuelle Rechtsprechung zur Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen

Die Mitvermietung von technischen Anlagen führt bei der gewerbesteuerlichen erweiterten Grundstückskürzung immer wieder zu Diskussionen mit der Finanzverwaltung. Zwei Urteile der Finanzgerichte (FG) Düsseldorf und Berlin-Brandenburg zeigen erneut, dass es auf die Umstände des Einzelfalls ankommt. Während z. B. die Überlassung eines Lastenaufzugs in einem Einkaufszentrum unschädlich sein kann, gilt dies nicht ohne Weiteres für einen Lastenaufzug in einem gewöhnlichen Büro- und Geschäftshaus.

Hintergrund

Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, können mit der sog. erweiterten Grundstückskürzung die hierauf entfallenden Erträge im Ergebnis ohne Gewerbesteuerbelastung vereinnahmen. Die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen ist grundsätzlich schädlich, da diese steuerlich nicht zum Grundbesitz gehören. Seit dem Erhebungszeitraum 2021 gilt allerdings unter bestimmten Voraussetzungen eine Bagatellgrenze in Höhe von 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes. Die beiden Urteile betreffen noch die Rechtslage vor Einführung dieser Bagatellgrenze.

Entscheidungen der Finanzgerichte

Die Mitüberlassung von Lastenaufzügen, einer Hebebühne sowie eines Fettabscheiders und einer Fettfortluftanlage in einem Einkaufszentrum ist nach dem Urteil des FG Düsseldorf vom 15.6.2026 unschädlich für die gewerbesteuerliche Begünstigung. Zwar handele es sich bei diesen Anlagen um Betriebsvorrichtungen. Ihre Mitüberlassung stellte nach Auffassung

des Gerichts jedoch einen zwingend notwendigen Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Grundstücksverwaltung und -nutzung dar, da die Anlagen zur notwendigen Infrastruktur eines mehrgeschossigen Einkaufszentrums mit gastronomischen Angeboten gehörten. Eine der allgemeinen Klimatisierung dienende Bio-Klimatik-Anlage ordnete das Gericht hingegen bereits als Gebäudebestandteil und nicht als Betriebsvorrichtung ein. Damit war ihre Mitüberlassung ebenfalls unschädlich.

Anders entschied das FG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 19.5.2026 hinsichtlich eines Lastenaufzugs in einem gewöhnlichen Büro- und Geschäftshaus. Auch dieser stellte nach Auffassung des Gerichts eine Betriebsvorrichtung dar, seine Mitüberlassung war demnach jedoch kein zwingend notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Grundstücksverwaltung und -nutzung. Zwar benötigte die konkrete Mieterin den Aufzug zum Transport schwerer Bürogeräte. Das Gebäude hätte jedoch auch ohne ihn wirtschaftlich sinnvoll vermietet werden können. Die individuellen Anforderungen eines Mieters begründeten daher nach Auffassung des Gerichts keine zwingende Notwendigkeit. Auch die Klimaanlage eines Serverraums behandelte das FG Berlin-Brandenburg als Betriebsvorrichtung. Diese diente demnach dem Betrieb der Server und nicht der allgemeinen Gebäudenutzung. Ihre Mitüberlassung war für die erweiterte Grundstückskürzung schädlich.

Die Entscheidungen der Finanzgerichte zeigen, dass vergleichbare Anlagen je nach Gebäudetyp und Funktion unterschiedlich zu beurteilen sein können. Allerdings war auch im Fall des Einkaufszentrums, über den das FG Düsseldorf entschied, nicht jede Mitüberlassung unschädlich: Die Überlassung des Food-Court-Mobiliars an eine gesonderte Bewirtschaftungsgesellschaft führte im Folgejahr zur Versagung der erweiterten Kürzung.

Darüber hinaus vertritt das FG Düsseldorf (wie zuvor bereits der BFH in einem anderen Fall) die Auffassung, dass auch zwingend notwendige Nebentätigkeiten, wie im Urteilsfall die Mitüberlassung verschiedener Betriebsvorrichtungen, gewerbesteuerpflichtig sind. Sie seien zwar unschädlich für die gewerbesteuerliche Begünstigung der Einkünfte aus der Grundstücksvermietung, der auf die Mitüberlassung der Betriebsvorrichtungen entfallende Gewerbeertrag sei jedoch nicht von der erweiterten Kürzung umfasst. Damit widerspricht das FG Düsseldorf der bisherigen Auffassung der Finanzverwaltung sowie der herrschenden Literaturmeinung, die davon ausgehen, dass zwingend notwendige Nebentätigkeiten nicht der Gewerbesteuer unterliegen.

Die Revision zum BFH wurde in beiden Fällen nicht zugelassen.

» **FAZIT: Ob technische Anlagen als Betriebsvorrichtungen oder Gebäudebestandteile einzuordnen sind, ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig und Gegenstand zahlreicher gerichtlicher Verfahren. Immobilienunternehmen sollten daher bereits vor der Anschaffung oder Mitvermietung solcher Anlagen deren steuerliche Einordnung und die Auswirkungen auf die erweiterte Grundstückskürzung prüfen lassen. Gern unterstützen wir Sie hierbei.**

Keine erweiterte Grundstückskürzung bei unterjährigem Verkauf des letzten Grundstücks und unmittelbar anschließender Liquidation der Kapitalgesellschaft

Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, können den Teil des Ertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt – inklusive eines etwaigen Veräußerungsgewinns –, unter bestimmten Voraussetzungen gewerbesteuerfrei vereinnahmen (sog. erweiterte Grundstückskürzung). Das Finanzgericht (FG) München hat am 12.5.2026 entschieden, dass die erweiterte Kürzung nicht gewährt wird, wenn eine Kapitalgesellschaft unterjährig ihr letztes Grundstück veräußert und direkt im Anschluss liquidiert wird.

Hintergrund

Die Inanspruchnahme der erweiterten Grundstückskürzung für gewerbesteuerliche Zwecke ist nur möglich, soweit die Voraussetzungen im gesamten Erhebungszeitraum erfüllt sind (sog. zeitliches Ausschließlichkeitsgebot). Das bedeutet, dass die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes bereits zu Beginn des Erhebungszeitraums vorliegen und bis zu dessen Ende bestehen muss.

Entscheidung des Finanzgerichts
Im zugrunde liegenden Streitfall hat eine Kapitalgesellschaft unterjährig ihren gesamten Grundbesitz veräußert. Der unterjährige Verkauf des letzten Grundstücks führt grundsätzlich zur Versagung der erweiterten Grundstückskürzung, weil die Gesellschaft in dem Fall nicht im gesamten Erhebungszeitraum grundstücksverwaltend tätig ist. Allerdings wurde im Streitfall mit Wirkung zum unmittelbar auf die Veräußerung folgenden Zeitpunkt die Auflösung der Kapitalgesellschaft beschlossen. Während der Liquidation wickelte die Kapitalgesellschaft insbesondere noch ihre Pflichten aus dem Grundstückskaufvertrag sowie den bisherigen Mietverträgen ab. Das FG München versagte die Inanspruchnahme der erweiterten Grundstückskürzung mit Verweis auf das zeitliche Ausschließlichkeitsgebot.

Die sachliche Gewerbesteuerpflicht einer Kapitalgesellschaft ende nicht bereits mit dem Auflösungsbeschluss, sondern erst mit Beendigung sämtlicher Abwicklungstätigkeiten. Der Beginn der Liquidation verkürze auch nicht den gewerbesteuerlichen Erhebungszeitraum, sodass die Voraussetzungen weiterhin (bei kalendergleichem Wirtschaftsjahr) im gesamten Kalenderjahr erfüllt sein müssen. Da die Kapitalgesellschaft während der Liquidation keinen eigenen Grundbesitz mehr verwaltet hat und die Liquidation nach Auffassung des Finanzgerichts auch keine unschädliche Nebentätigkeit zur vorherigen Grundstücksverwaltung darstellte, wurde die gewerbesteuerliche Begünstigung nicht gewährt.

» **PRAXISTIPP: Bei der Veräußerung des letzten Grundstücks kommt dem zeitlichen Ausschließlichkeitsgebot (d. h. der Erfüllung der Voraussetzungen der erweiterten Grundstückskürzung im gesamten Erhebungszeitraum) eine große Bedeutung zu. Eine Option kann hier das sog. Mitternachtsgeschäft sein, bei dem der wirtschaftliche Übergang (bei kalendergleichem Wirtschaftsjahr) zum 31.12. um 24 Uhr erfolgt. Sprechen Sie uns gern an, wenn Sie eine entsprechende Veräußerung planen.**

§ 6b-Rücklage: Zusammenrechnung der Vorbesitzzeiten bei Schwesterpersonengesellschaften

Das Finanzgericht (FG) Münster hat mit Urteil vom 16.4.2026 entschieden, dass bei unveränderter Beteiligung desselben Mitunternehmers auch eine (teil-)entgeltliche Übertragung eines Wirtschaftsguts zwischen zwei Schwesterpersonengesellschaften die Vorbesitzzeit des § 6b Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) nicht unterbricht, weil die Vorschrift mitunternehmerbezogen auszulegen ist.

Hintergrund
§ 6b EStG ermöglicht es, Veräußerungsgewinne bestimmter Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, insbesondere von Grund und Boden sowie Gebäuden, steuerneutral auf Reinvestitionsgüter zu übertragen bzw. zunächst in eine § 6b-Rücklage einzustellen. Voraussetzung ist u. a., dass das veräußerte Wirtschaftsgut im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört hat.

Bei Personengesellschaften ist diese Vorbesitzzeit nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) gesellschafterbezogen auszulegen. Entscheidend ist somit, wie lange das Grundstück dem jeweiligen Mitunternehmer steuerlich zuzurechnen ist. Vor diesem Hintergrund ist bislang nicht abschließend geklärt, welche Bedeutung der (Teil-)Entgeltlichkeit einer Übertragung für die Vorbesitzzeit zukommt, wenn derselbe Mitunternehmer auch nach der Übertragung an dem Grundstück beteiligt bleibt.

In dem vorliegenden Urteilsfall war eine Mitunternehmerin zu 100 % an zwei Schwesterpersonengesellschaften beteiligt. Die Bildung einer § 6b-Rücklage in der Ergänzungsbilanz war streitig, da zwischen den beiden Gesellschaften innerhalb der Sechsjahresfrist ein Grundstück teilentgeltlich übertragen wurde.

Entscheidung
Das FG Münster hat im zugrunde liegenden Fall die Bildung einer § 6b-Rücklage anerkannt. Für die Sechsjahresfrist nach § 6b EStG stellte das FG auf die zusammengerechnete Besitzzeit bei beiden Schwesterpersonengesellschaften ab, da die Mitunternehmerin während des maßgeblichen Zeitraums unverändert zu 100 % an den beiden Gesellschaften beteiligt war.

Nach Auffassung des FG ist bei der Prüfung der Vorbesitzzeit aufgrund der mitunternehmerbezogenen Betrachtung entscheidend, ob das Wirtschaftsgut während des Sechsjahreszeitraums dem Betriebsvermögen desselben Steuerpflichtigen zuzurechnen war. Die Übertragung des Grundstücks zwischen den Schwestergesellschaften führte zwar zu einem Rechtsträgerwechsel auf Gesellschaftsebene, nicht jedoch zu einem Wechsel des für § 6b EStG maßgeblichen Steuerpflichtigen. Diese Auffassung steht im Einklang mit der Verwaltungsauffassung, wonach die Sechsjahresfrist auch dann erfüllt ist, wenn das Wirtschaftsgut innerhalb dieses Zeitraums zwischen verschiedenen Betriebsvermögen desselben Steuerpflichtigen wechselt.

Somit war eine Besitzzeitanrechnung im eigentlichen Sinne gar nicht erforderlich, sondern die Vorbesitzzeit lief für die Mitunternehmerin ununterbrochen weiter. Die (Teil-)Entgeltlichkeit der Übertragung war nach Auffassung des Gerichts daher nicht entscheidungserheblich, weil das Wirtschaftsgut keinem anderen Steuerpflichtigen zuzurechnen und somit die Versteuerung der stillen Reserven bei demselben Steuerpflichtigen sichergestellt war.

» **FAZIT: Nach Auffassung des FG Münster ist die (Teil-)Entgeltlichkeit der Übertragung zwischen zwei Schwesterpersonengesellschaften für die Vorbesitzzeit bei der Anwendung des § 6b EStG unerheblich, wenn aufgrund identischer Beteiligungsverhältnisse kein Wechsel des maßgeblichen Mitunternehmers eintritt. Derzeit ist die Revision beim BFH unter dem Az. IV R 9/26 anhängig. Sprechen Sie uns gerne an, wenn wir Sie bei der Übertragung von Grundstücken und Immobilien steuerlich unterstützen können.**

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

Das Finanzgericht (FG) Düsseldorf hat mit einem Urteil vom 21.7.2026 die Umgestaltung von Wohneigentum gestärkt. Eine Wiederaufspaltung einer Wohneinheit, die anfänglich aus zwei eigenständigen Doppelhaushälften zusammengefügt worden war, kann durchaus den Tatbestand des § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) verwirklichen. Dies hat zur Folge, dass auf die zusätzlich geschaffene Wohneinheit die Sonderabschreibung Anwendung finden kann, wenn diese vermietet wird. Wichtig ist, dass die Planungs- und Baumaßnahmen bei Verbindung und Trennung der Wohneinheiten zeitlich und sachlich nicht in Zusammenhang stehen.

Hintergrund

Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG für den Mietwohnungsneubau ist am 4.8.2019 eingeführt worden. Wenn neue Mietwohnungen geschaffen werden, können unter bestimmten Voraussetzungen Sonderabschreibungen im Jahr der Anschaffung sowie in den folgenden drei Jahren von bis zu 5 % der Herstellungskosten des Gebäudes jährlich geltend gemacht werden. Das politische Ziel ist, die Schaffung von neuen Mietwohnungen zu begünstigen, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Dem Wortlaut nach fördert die Vorschrift nur den Erwerb und die Herstellung von neu geschaffenen Wohnungen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte zuletzt mit Urteil vom 12.8.2025 entschieden, dass sog. Ersatzneubauten – Mietwohnungen werden abgerissen und in gleicher Anzahl neu errichtet – nicht von der Sonderabschreibung profitieren können.

Entscheidung des Finanzgerichts

Das FG Düsseldorf befasste sich nun mit der Frage, ob ein Haus, das ursprünglich aus zwei Wohnungen bestand und dann zu Wohnzwecken im Jahre 2001 zusammengefügt worden war, bei erneuter Trennung in zwei Wohneinheiten als neue Wohnung zu klassifizieren sei. Die Frage bezog sich dabei auf die neu geschaffene Mietwohneinheit.

Das FG urteilte, dass eine neue, bisher nicht vorhandene Wohnung bei Schaffung einer im Vergleich zum vorherigen Zustand zusätzlichen Wohneinheit vorliegt. Es führte unter Bezug auf das Urteil des BFH aus, dass bei der Prüfung, ob eine Wohnung erstmals hergestellt worden sei, auf den tatsächlich vorhandenen Bauzustand vor der letzten Umbaumaßnahme abzustellen sei.

Soweit die Verbindung und die Trennung der Wohneinheiten nicht in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und der Steuerpflichtige die Trennung der Wohneinheiten nicht bereits im Zeitpunkt der Verbindung beabsichtigt hat, gilt der Zustand der Verbindung als gefestigt. Folglich entsteht bei der Trennung eine zusätzliche Wohnung, die als neu zu qualifizieren und für die Sonderabschreibung nutzbar ist.

» **FAZIT: Wenn bei der Trennung von Wohneinheiten zusätzlicher Mietwohnraum geschaffen wird, können Sonderabschreibungen zumindest auf die neu geschaffenen Wohneinheiten vorgenommen werden. Dafür müssen jedoch auch die übrigen Voraussetzungen des § 7b EStG erfüllt sein. Dabei sind vor allem (Gebäude-)Nachhaltigkeitsstandards und die Deckelung von Herstellungs-/Anschaffungskosten zu beachten. Sprechen Sie uns bei Fragen hierzu gerne an.**

Fristberechnung bei privaten Veräußerungsgeschäften

Grundstücke, die im Privatvermögen oder durch vermögensverwaltende Personengesellschaften gehalten werden, können grundsätzlich steuerfrei veräußert werden, soweit das Grundstück dem Veräußerer zehn Jahre zuzurechnen ist. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat diesbezüglich in seinem Beschluss vom 18.6.2026 klargestellt, dass bei der Fristberechnung auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen ist.

Hintergrund

Soweit private Veräußerungsgeschäfte Grundstücke betreffen, sind die Veräußerungsgewinne grundsätzlich steuerfrei, wenn die Immobilie mindestens zehn Jahre gehalten wurde. Nach der Rechtsprechung des BFH beginnt und endet die Frist zu den Zeitpunkten, an denen die obligatorischen Verträge abgeschlossen werden. Dies entspricht in der Praxis häufig dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags und damit dem Verpflichtungsgeschäft. Insoweit soll nicht von Relevanz sein, wann das zivilrechtliche oder wirtschaftliche Eigentum an dem Grundstück tatsächlich übertragen wird.

Der nunmehr ergangene Beschluss des BFH bestätigt die bisherige Rechtsprechung und entspricht ebenfalls der vorherrschenden Meinung in der Literatur.

Bedeutung

Das Verpflichtungsgeschäft – und damit die Unterzeichnung des Kaufvertrags – geht dem Verfügungsgeschäft – dem Übergang des Eigentums – zeitlich regelmäßig vor.

Bei einem Verkaufswunsch ist insoweit Vorsicht geboten. Die Zehnjahresfrist muss im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung erfüllt sein. Im konkreten Fall wurden die Kaufverträge zur Veräußerung eines Grundstücks bereits 9,5 Jahre nach Erwerb unterzeichnet. Obwohl die Übertragung des Eigentums nach Ablauf der Zehnjahresfrist erfolgte, wurde die Steuerbefreiung auf den Veräußerungsgewinn versagt. Es ist daher in entsprechenden Fällen ratsam, die Frist abzuwarten und erst dann tätig zu werden.

» **FAZIT: Bei der Weiterveräußerung von Grundstücken ist zu beachten, dass die Haltefrist des Grundstücks bereits mit Abschluss des Kaufvertrags endet. Auf den tatsächlichen Übergang des Eigentums kommt es insoweit nicht an.**

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

HLB Dr. Stückmann und Partner mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

IHRE ANSPRECHPARTNER



Prof. Dr. Oliver Middendorf
Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Partner
middendorf@stueckmann.de
+49 40 822169034



Mike Rickermann
M.A., Steuerberater, Partner
rickermann@stueckmann.de
+49 521 2993395



Juliette Gill, LL.M.
Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin, Rechtsanwältin
gill@stueckmann.de
+49 521 29934205



Cathrin Zink
M.Sc., Steuerberaterin
zink@stueckmann.de
+49 521 2993317



Florian Dotzki
M.Sc., Steuerberater
dotzki@stueckmann.de
+49 521 2993188

ZUKUNFT! GEMEINSAM! GESTALTEN!

Alle Informationen und Angaben in diesem Rundschreiben haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Die Informationen in diesem Rundschreiben sind als alleinige Handlungsgrundlage nicht geeignet und können eine konkrete Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Wir bitten Sie, sich für eine verbindliche Beratung bei Bedarf direkt mit uns in Verbindung zu setzen. Durch das Abonnement dieses Rundschreibens entsteht kein Mandatsverhältnis.

Redaktionsschluss: 17.11.2026

HLB Stückmann is an independent member of HLB, the global audit, tax and advisory network.

KONTAKT & ANFRAGEN

HLB Stückmann Bielefeld
Elsa-Brändström-Straße 7
33602 Bielefeld
+49 521 299300

HLB Stückmann Hamburg
Versmannstraße 2
20457 Hamburg
+49 40 822169030

HLB Stückmann München
Lindwurmstraße 129
80337 München
+49 89 381566980

info@stueckmann.de
www.stueckmann.de

Informationen zu unseren für Sie durchgeführten und geplanten Veranstaltungen finden Sie unter:
https://www.stueckmann.de/aktuelles/veranstaltungen/

